



TAMPEREEN TEKNILLINEN YLIOPISTO  
TAMPERE UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

TOPI RISSANEN  
KUNTOTARKASTUKSET KIINTEISTÖKAUPPOJEN YHTEYDESSÄ

Kandidaatintyö

Päivitetty viimeksi 06.06.2017

## TIIVISTELMÄ

**TOPI RISSANEN:** Kuntotarkastukset kiinteistökauppojen yhteydessä

Condition inspection in real estate

Tampereen teknillinen yliopisto

Kandidaatintyö, 24 sivua, 17 liitesivua

Kesäkuu 2017

Rakennustekniikan kandidaatin tutkinto-ohjelma

Pääaine: Rakennustuotanto

Tarkastaja: Petri Annila

**Avainsanat:** kiinteistökauppariita, kuntotarkastus, kuntoarvio, kuntotutkimus

Tässä kandidaatintyössä pyrittiin selvittämään kiinteistökauppojen yhteydessä suoritettavien kuntotarkastusten ongelmia sekä sitä, pystyttäisiinkö riitatapauksia vähentää kuntotarkastusten muutoksilla.

Työ suoritettiin tarkastelemalla 16 kuntotarkastusraporttia sekä vertailemalla raporttien sisältöä tarkastuksille laadittuihin ohjeisiin. Raporttien tarkastelussa keskityttiin tutkimaan kuntotarkastusten laajuutta sekä kiinteistöjen yhtäläisyyksiä. Raporteissa esitetyt kiinteistöjen rakenteet ja järjestelmät sekä kuntotarkastajan suorittamat tarkastukset taukoihin johtopäätösten helpottamiseksi. Tarkastelun avulla toivottiin selviävän tyypillisiä rakenteita sekä kuntotarkastusten puutteita, mitkä saattaisivat osaltaan lisätä kiinteistökauppariidan riskiä. Ongelmatilanteiden selvittämisen jälkeen, työssä pohdittiin ratkaisuja ongelmien välttämiseksi. Lisäksi mielipiteitä ja kehitysehdotuksia haettiin haastatteleamalla kolmea alalla toimivaa yrittäjää.

Työssä tehtyjen havaintojen mukaan, on ongelman poistaminen yksittäisellä muutoksella lähes mahdotonta. Kiinteistökauppariitojen merkittävä väheneminen vaatisikin useita merkittäviä muutoksia, lainsäädännön tasolta saakka. Parhaaksi kehitystoimeksi nähtiin julkisen kuntotarkastajarekisterin perustaminen, minkä avulla kaupan osapuolet voisivat vertailla eri kuntotarkastajia aiempien tarkastusten perusteella. Julkisen rekisterin lisäksi kuntotarkastusten yhtenäistäminen ja raportoinnin selkeyttäminen, esimerkiksi numeerisin arvosteluin, arvioitiin ongelman poistamisessa. Lisäksi työssä ilmeni muita erilaisia kehittymismahdollisuuksia ja -ehdotuksia, mutta kaikista muutoksista löydettiin myös ongelmia ja negatiivisia vaikutuksia. Suuri osa kehitysehdotuksista keskittyi lähinnä kuntotarkastajien sekä kiinteistövälittäjien vastuuasioihin, mutta ongelmia löydettiin myös vanhojen kiinteistöjen arvomuodostumisessa.

## ALKUSANAT

Tämä kandidaatintyö on tehty selvittämään kuntotarkastusten vaikutusta kiinteistökauppariidoissa sekä mahdollisia kehitystoimia riitojen vähentämiseksi. Olen seurannut sivusta lukuisia kiinteistökauppariitoja ja halusin tämän vuoksi selvittää, voitaisiinko riita-tilanteita vähentää kuntotarkastusten kehittämisellä. Pohjatietoni auttoi työn tekemisessä, mutta omien mielipiteiden välttäminen kirjoittamisessa tuotti välillä suuriakin ongelmia.

Haluan kiittää työn haastattelukysymyksiin vastanneita Petri Annilaa, Jommi Suonketoa sekä Juha Rissasta. Vastauksien lisäksi, haastattelujen aikana käymät keskustelut antoivat paljon erilaisia näkökulmia työn suorittamiseen. Lisäksi haluan välittää vielä erityiskiitokset työn ohjaajalle Petri Annilalle työn aikana saamasta avusta ja ohjaamisesta.

Tampereella, 06.06.2017

## SISÄLLYSLUETTELO

1.	JOHDANTO .....	1
1.1	Tutkimuksen tausta.....	1
1.2	Tutkimuksen tarkoitus .....	1
1.3	Tutkimusmenetelmät .....	2
1.4	Tutkimuksen rajaus.....	3
2.	KIINTEISTÖKAUPAT.....	4
2.1	Kiinteistökauppalaki .....	4
2.2	Kiinteistökauppariidat.....	5
2.3	Kiinteistökauppariitojen ongelmatilanteet .....	5
3.	KUNTOTUTARKASTUKSET KIINTEISTÖKAUPOISSA.....	6
3.1	Kuntotarkastuksen suoritusohje .....	7
3.1.1	Kuntotarkastuksen suoritus .....	7
3.1.2	Kuntotarkastusraportti.....	8
3.2	Asuntokaupan kuntotarkastaja (AKK).....	8
3.3	Hometalkoiden tutkimus .....	9
4.	TUTKIMUSAINEISTO JA MENETELMÄT .....	11
4.1	Haastattelut.....	11
4.2	Kuntotarkastusraportit .....	11
5.	TULOKSET.....	13
5.1	Haastattelut.....	13
5.2	Kuntotarkastusraportit .....	15
5.2.1	Alapohjan tarkastelut .....	15
5.2.2	Ulkopuoliset tarkastelut.....	15
5.2.3	Märkätilojen tarkastelut.....	16
5.2.4	Tarkastusten raportointi.....	17
6.	JOHTOPÄÄTÖKSET .....	18
7.	YHTEENVETO.....	22
	LÄHTEET .....	24
	LIITE A: RAPORTTIKOHTAISET TIIVISTELMÄT	
	LIITE B: KOHTEIDEN ALAPOHJARAKENTEET	
	LIITE C: KOHTEIDEN SEINÄRAKENTEET	
	LIITE D: KOHTEIDEN MÄRKÄTILAT	
	LIITE E: KOHTEIDEN ULKOPUOLISET JÄRJESTELMÄT	
	LIITE F: HAASTATTELUJEN TULOKSET	

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Tutkimuksen tausta

Internetistä ja lehdistä on löydettävissä lukuisia artikkeleja, joissa käsitellään pitkiä ja kalliita oikeusprosesseja riitaan ajautuneen kiinteistökaupan seurauksena. Viime vuosina helpottunut tiedonhaku on lisännyt ihmisten tietoisuutta kiinteistön ostamiseen ja myymiseen liittyvistä riskeistä. Tämä saattaa pitkällä aikavälillä vaikuttaa negatiivisesti koko kiinteistökauppariitoihin, tehden siitä jatkuvasti varovaisempaa.

Kiinteistökauppariitojen syy on useimmiten ostajan ja myyjän välinen erimielisyys kaupanteon aikaisesta kiinteistön kunnosta. Tätä pyritään vähentämään ennen kauppaa tehtävällä kuntotarkastuksella, jolla pyritään hankkimaan tietoa kiinteistön kunnosta ennen kaupan vahvistamista. Tästä syystä kuntotarkastuksilla on merkittävä rooli kiinteistökauppariidoissa. Kuntotarkastusten merkittävyyttä korostaa myös se, että tarkastusraportit kuuluvat merkittävimpiin asiakirjoihin kiinteistökauppariitojen oikeuskäytännössä (Alppi-Takkinen et al. 2011).

Kiinteistökauppojen jälkeiset riidat kiinteistön ostajan ja myyjän välillä ovat viime vuosina olleet kasvussa. Aihe on viime vuosina ollut jonkin verran esillä esimerkiksi lehdistä ja erilaisissa verkkojulkaisuissa, joissa on käsitelty vaurioituneen kiinteistön ostajille aiheutuneita terveysvaikutuksia sekä taloudellisia tappioita.

Tässä kandidaatintyössä keskitytään kiinteistökauppoja edeltäviin kuntotarkastuksiin ja niiden mahdollisten ongelmakohtien tarkasteluun riitatapausten vähentämiseksi. Aihetta on aiemmin käsitelty osana valtakunnallista toimenpideohjelmaa, Kosteus- ja home-tal-koot.

## 1.2 Tutkimuksen tarkoitus

Tutkimuksen tarkoituksena on etsiä yhdistäviä tekijöitä kuntotutkimusten ja riitaan johdaneiden kiinteistökauppojen välillä. Työn tavoitteena on löytää keinoja kiinteistökauppariitojen vähentämiseen kuntotarkastusten avulla.

Jos työssä selviää selkeitä parantamismahdollisuuksia, tullaan mahdollisuuksista keskustelemaan alan ammattilaisten kanssa. Tällöin mahdollisuudet tavoittavat aiheen kannalta merkittävimmän yleisön ja ehdotuksista saattaa muodostua alan kehittämistä tulevaisuudessa.

### 1.3 Tutkimusmenetelmät

Tässä kandidaatin työssä käytetään pääasiallisena aineistona kuntotarkastusraportteja, jotka on tehty ennen riitaan johtaneita kiinteistökauppoja. Tutkimuksen tavoitteeseen pyritään vastaamalla tutkimuskysymykseen:

- Miten kuntotarkastukset tulisi suorittaa riitatapausten minimoimiseksi?

Tutkimuksen pääkysymykseen haetaan puolestaan ratkaisua vastaamalla seuraaviin alakysymyksiin;

1. Mitä yhteistä riitaan johtaneilla kiinteistöillä on?
2. Miten kuntotarkastukset on suoritettu riitaan johtaneissa kiinteistökaupoissa?
3. Mitä kuntotarkastuksista on säädetty ja täyttyvätkö vaatimukset kaikissa kuntotarkastuksissa?

Tutkimuskysymyksen selvittämiseksi työssä vertaillaan 16 kuntotarkastusraporttia. Kaikki kuntotarkastusraportit ovat kiinteistökauppaa edeltävistä tutkimuksista ja kaikkien raporttien kohteet ovat myöhemmin ajautuneet kiinteistökauppariitaan. Osa raporttien kohteista on päätynt myyjän ja ostajan väliseen sopuun, mutta osaan on haettu ratkaisu käräjäoikeudesta. Kaikki tarkasteltavat kuntotarkastukset on suoritettu 2000- luvulla Etelä- Pohjanmaan alueella. Raportit on valittu siten, että tarkasteltavissa dokumenteissa on seitsemän eri kuntotarkastajan laatimaa raporttia.

Kuntotarkastusraporteista pyritään etsimään yhtäläisyyksiä ja puutteita vastaamalla seuraaviin kysymyksiin;

1. Onko tarkastukset suoritettu ohjeiden mukaisesti?
2. Miten tarkastus on raportoitu?
3. Onko yhden tarkastajan suorittamissa kuntotarkastuksissa havaittavissa puutteellisia vakiorutiineja?
4. Onko kiinteistön rakennuksilla samanlaisia teknisiä ominaisuuksia?

Tutkimuskysymykseen pyritään vastaamaan myös kolmen kuntotarkastajan haastattelun pohjalta. Haastattelujen tavoitteena on selvittää kuntotarkastajien kokemuksia kuntotutkimusten ja kiinteistökauppariitojen välisestä yhteydestä. Lisäksi haastatteluissa halutaan selvittää, miten kuntotutkimuksia voitaisiin kuntokartoittajien mielestä parantaa kiinteistökauppariitojen vähentämiseksi.

## 1.4 Tutkimuksen rajaus

Tutkimus on rajattu tarkastelemaan ainoastaan kiinteistökauppojen yhteydessä suoritettavia kuntotarkastuksia. Asuntokaupan yhteydessä suoritettavat kuntotarkastukset muistuttavat paljon kiinteistökaupan yhteydessä suoritettavia tarkastuksia, mutta asuntotarkastukset ovat usein huomattavasti suppeammat ja niissä noudatetaan eri lainsäädäntöä.

Työ rajataan lisäksi ainoastaan kuluttajien välisiin kiinteistökauppoihin, sillä käytäntö ja lainsäädäntö eroavat hiukan kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan välisissä kaupoissa. Työssä käytettävä aineisto on myös rajattu kuntokartoitusraportteihin, haastatteluihin sekä kuntotarkastuksille asetettuihin ohjeisiin.

## 2 KIINTEISTÖKAUPAT

Kiinteistökaupalla tarkoitetaan kiinteistön omistusoikeuden hankkimista tai luovuttamista vastiketta vastaan (KH X9-00526, 2013). Maanmittauslaitoksen mukaan vuosina 2010 – 2016 Suomessa tehtiin vuosittain keskimäärin n. 15 000 pientalokauppaa ja n. 2 500 lomakiinteistö ja huvilakauppaa (Maanmittauslaitos, Kiinteistökauppojen tilastopalvelu REST).

### 2.1 Kiinteistökauppalaki

Kiinteistökaupoissa noudatettavaa lakia säädetään Maakaaren Kiinteistön saannossa (12.4.1995/540). Kiinteistön saannon Laaturvirheessä (17 §) säädetään laaturvirheistä, joiden perusteella ostaja on oikeutettu kauppahinnan alennukseen tai kaupan purkuun, jos virhe on olennainen. Maakaaren (Kiinteistön saanto 15§) mukaan kyseessä on virhe, jos

- kiinteistö on ominaisuuksiltaan erilainen kuin on sovittu
- myyjä on johtanut ostajaa harhaan tai jättänyt oikaisematta ostajan virheellisen käsityksen kiinteistön ominaisuuksista
- kiinteistössä on salainen virhe, jonka vuoksi sen kunto poikkeaa merkittävästi siitä, mitä kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen odottaa.

Maakaaressa (20 §) säädetään myös muiden kuin myyjän antamista tiedoista niin, että myyjä vastaa myös hänen puolestaan toimineen kiinteistövälittäjän tai muun edustajan antamista tiedoista sekä tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä.

Kiinteistön saannon pykälässä 22 säädetään, että ostaja ei saa vedota laaturvirheisiin, jotka hänen olisi oletettavasti täytynyt tietää kauppaa tehdessä tai jotka hän olisi voinut havaita kiinteistön tarkastuksessa ennen kaupan tekemistä. Ostajalla ei kuitenkaan ole velvollisuutta tarkastaa myyjän tai tämän edustajan kiinteistöstä antamien tietojen paikkansapitävyyttä, eikä suorittaa teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä vaatimia tarkastuksia (Kiinteistön saanto 22 §).

Kiinteistön saannon, virheen määräytymisen ajankohta (21 §), mukaan kiinteistön laaturvirheet määräytyvät sen mukaan, missä kunnossa kiinteistö on kauppaa tehtäessä ollut. Myyjä vastaa kaupanteon hetkellä kiinteistössä olevista virheistä, vaikka virhe ilmenisi-kin vasta kaupanteon jälkeen.

Virheestä ilmoittamisesta säädetään Kiinteistön saannon pykälässä 25 niin, että ostajan täytyy ilmoittaa ilmenneestä virheestä sekä virheeseen perustuvista vaatimuksistaan myyjälle kohtuullisessa ajassa virheen ilmenemisen jälkeen. Pykälässä myös säädetään, että jos ostaja ei ilmoita myyjälle virheestä viiden vuoden kuluessa kiinteistön hallinnan luovutuksesta, menettää ostaja oikeuden vedota virheeseen. Myyjällä on siis Maakaaren mukaan viiden vuoden takuu aika myymästä kiinteistöstään.



## 2.2 Kiinteistökauppariidat

Kiinteistökauppariidalla tarkoitetaan ostajan ja myyjän välille kaupanteon jälkeen syntynyttä erimielisyyttä. Kiinteistökauppariidoista suuri osa sovitaan ilman oikeudenkäyntiä, joten tarkkoja tilastoja riitojen lukumäärästä ei ole. Hometalkoiden hankkeessa ”Asunto-kaupan turvan parantaminen” kerrotaan, että lakimiesten kokemuksen perusteella riitoja on vuosittain satoja. (Koskinen-Tammi et al. 2012, s. 5)

Tyypillisimmin riidat alkavat, kun ostaja reklamoi myyjää kiinteistön laatuvirheestä, jotka on esitetty edellisessä luvussa. Riitatilanteissa ostaja ja myyjä saattavat päästä sopimukseen ilman ulkopuolisia avustajia. Usein molemmat osapuolet turvautuvat kuitenkin hakemaan apua oikeusasiamiehiltä sekä alan asiantuntijoilta. Jos riitatilanne ei ratkea keskinäisissä neuvotteluissa, voivat osapuolet hakea päätöstä käräjäoikeuden kautta. (Koskinen-Tammi et al. 2012)

## 2.3 Kiinteistökauppariitojen ongelmatilanteet

Riidat johtuvat pääosin siitä, että ostaja ja myyjä eivät ole olleet tietoisia rakennuksen kunnosta ostohetkellä. Yleisimmin kyseessä onkin piilevä virhe eli vaurio, josta kumpikaan kaupan osapuoli ei ole ollut tietoinen kaupanteon hetkellä. Tyypillisiä kiinteistökauppariitoon johtavia tilanteita ovat muun muassa seuraavat:

- Kiinteistöä ei ole kuntotarkastettu tai se on kuntotarkastuksessa todettu hyväkuntoiseksi ja kiinteistö osoittautuu myöhemmin pahasti vaurioituneeksi.
- Kuntotarkastuksessa todettua riskiä ei ole tutkittu riittävän tarkasti ja laajemmat ongelmat ilmenevät kaupanteon jälkeen.
- Kuntotarkastuksen raportti on vaikeaselkoinen tai tulkinnanvarainen, mikä saattaa johtaa ostajan ja myyjän välillä väärinymmärryksiin.
- Tarkastusraportissa on käytetty ammattitermistöä tai muita sellaisia ilmauksia, joita kaupan osapuolet eivät ole ymmärtäneet. (Alppi-Takkinen et al. 2011, s. 2)

Oikeudessa käsiteltävät riidat ovat usein pitkiä ja monimutkaisia prosesseja. Tavallisesti molemmat osapuolet käyttävät prosessissa rakennusteknistä todistelua, mikä vaatii huomattavia rakenteiden avaustöitä ja mikrobitutkimuksia. Todistajina toimivat rakennusalan asiantuntijat ovat usein eri mieltä vaurioiden olemassaolosta, laadusta ja laajuudesta, mikä luo edelleen tarvetta lisätutkimuksille. Tästä syystä oikeudenkäyntikulut nousevat usein todella suuriksi ja riitojen päätteeksi molemmat osapuolet saattavat kärsiä merkittäviä taloudellisia tappioita. (Koskinen-Tammi et al. 2012)

Riitatapausten ennakointia vaikeuttaa myös kiinteistökauppariitojen oikeuskäytännön vaakiintumattomuus. Aiheesta on esitetty hyvin vähän ennakkotapauksia, ja tästä syystä samat alioikeudet ovat antaneet hyvin erilaisia tuomioita samankaltaisissa riitatapauksissa. (Koskinen-Tammi et al. 2012)

### 3 KUNTOTUTARKASTUKSET KIINTEISTÖKAUPOISSA

Kuntotarkastuksilla on merkittävä rooli kiinteistökauppojen onnistumisessa. Ennen kaupan vahvistamista suoritettavalla kuntotarkastuksella ostaja ja myyjä saavat tietoa kaupan kohteena olevan kiinteistön kunnosta. Kun molemmat osapuolet ovat tietoisia kiinteistön kunnosta, on myöhempien riitatilanteiden syntyminen huomattavasti epätodennäköisempää. Ennen kauppakirjan vahvistamista tehty kuntotutkimus myös mahdollistaa virheiden huomioimisen esimerkiksi kauppahinnassa ja vastuualueiden sopimisessa.

Kuntotarkastusten kanssa samankaltaisia tutkimuksia on useita, ja siksi kuntotarkastuksen määritelmä voi helposti sekaantua esimerkiksi kuntoarvion ja kuntotutkimuksen kanssa. Kuntotarkastuksella tarkoitetaan kiinteistökaupan yhteydessä suoritettavaa aistienvaraista ja rakenteita rikkomatonta menetelmää, jossa rakennustekninen asiantuntija arvioi kiinteistön kuntoa ja antaa puolueetonta tietoa kaupan osapuolille. (KH 90-00394 2007)

Asuinkiinteistön kuntoarviossa LVI-, sähkö- ja rakennusteknisten asiantuntijoiden ryhmä hankkii kunnossapitosuunnittelun lähtötietoja. Kuntoarvio voidaan suorittaa yksittäisille rakenteille ja järjestelmille tai vaihtoehtoisesti koko kiinteistölle. Kuntoarvio suoritetaan aistienvarailla ja rakenteita rikkomattomilla menetelmillä. Kuntoarvioijille on järjestetty valtakunnallinen tutkintokoe, jonka läpäiseminen oikeuttaa pätevöityneen kuntoarvioijan PKA-nimikkeen käyttämiseen. Kuntoarvion ja kuntotarkastusten tutkintamenetelmät muistuttavat toisiaan, mutta kuntoarvioita suorittaa tavallisesti asiantuntijaryhmä, kun taas kuntotarkastuksia suorittavat yksittäiset rakennustekniset asiantuntijat. Menetelmien erona on myös se, että kuntoarviot on suunniteltu kunnossapitosuunnitelman laatimiseen ja kuntotarkastukset kiinteistökauppoja edeltäviin tutkimuksiin. Aiemmin suoritettut kuntoarviot helpottavat kuitenkin kuntotarkastusta, ja kuntotarkastaja käyttää kuntoarvion raporttia laatiessaan tutkimussuunnitelmaa. (KH 90-00394 2007)

Kuntotutkimus tarkoittaa tyypillisesti yksittäisen rakenteen tai järjestelmän tarkempaa tutkintaa. Kuntotutkimuksen tavoitteena on selvittää mahdollisen ongelman tai vaurioiden aiheuttaja ja laajuus sekä antaa tarvittavat toimenpideohjeistukset. Tarkemmat tutkimukset vaativat yleensä rakenteiden avaamista, joten kuntotutkimukset ovat tyypillisesti rakenteita rikkovia menetelmiä. (KH 90-00394 2007) Kuntotutkimuksessa tarkastus keskitetään siis tarkemmin jo havaittuihin ongelmiin, ja tämän vuoksi kuntotutkimukset ovat tyypillisiä kuntotarkastusten tai kuntoarvioiden jälkeen suoritettavia tutkimuksia.

### 3.1 Kuntotarkastuksen suoritusohje

Asuntokaupan yhteydessä suoritettaville kuntotarkastuksille on laadittu Rakennustiedon ohjekortti, ”Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä – suoritusohje”, jossa määritellään yleiset ohjeet kuntotarkastuksen suorittamiselle (KH 90-00394 2007). Ohjekortin tavoitteena on kuntotarkastusten yhtenäistäminen ja laadun parantaminen.

Kuntotarkastusten tavoitteena on saada kaupan osapuolille puolueetonta tietoa kiinteistön kunnosta, korjaustarpeista sekä käyttöturvallisuus- ja terveysriskeistä. Kuntotarkastuksesta toimitetaan tilaajalle aina kirjallinen raportti, jossa kuntotarkastaja kirjaa havaintonsa sekä toimenpide-ehdotuksensa. (KH 90-00394 2007)

#### 3.1.1 Kuntotarkastuksen suoritus

Ennen kuntotarkastusta, tarkastaja ja tilaaja tekevät kuntotarkastussopimuksen, jossa sovitetaan muun muassa tarkastuksen sisällöstä, laajuudesta sekä hinnasta (KH 90-00394 2007). Ennen tarkastusta tilaaja toimittaa tarkastajalle kiinteistöä koskevia asiakirjoja, kuten pohjakuvat, lupapiirustukset, rakennepiirustukset sekä aiemmat kuntoarviot ja –tarkastukset. Mahdollisuuksien mukaan, tarkastaja pyrkii myös haastattelemaan kiinteistön asukkaita ennen varsinaista tarkastusta. Haastattelulla pyritään selvittämään tarkastukseen vaikuttavia tietoja kiinteistön historiasta sekä käyttäjien kokemuksia. Asiakirjojen ja haastattelun avulla tarkastaja saa tärkeää tietoa kiinteistöstä ja pystyy kohdistamaan tarkastustansa tehokkaammin. Valmistelujen jälkeen tarkastaja laatii tarkastussuunnitelman, jossa hän pyrkii painottamaan tarkastusta muun muassa rakennuksen iän ja rakennustavan mukaan oikeisiin tiloihin ja rakennusosiin. (KH 90-00394 2007)

Kuntotarkastuksessa tarkastaja arvioi kiinteistön kuntoa oman ammattitaitonsa avulla, pääosin aistinvaraisin ja rakenteita rikkomattomin menetelmin. Taloteknisten järjestelmien osalta tarkastelu tehdään ainoastaan näkyviltä osin sekä iän ja käyttäjiltä kuuleman perusteella. Taloteknisten järjestelmien kattavammat tarkastukset tulee suorittaa erillisillä kuntotutkimuksilla. (KH 90-00394 2007)

Kiinteistön myyjän ja ostajaehdokkaan on usein suositeltavaa olla tarkastuksessa mukana kuulemassa tarkastajan tekemiä havaintoja (Koskinen-Tammi et al. 2012). Tilaja ja muut osapuolet eivät kuitenkaan saa vaikuttaa tarkastukseen ja tarkastus on tehtävä puolueettomasti (KH 90-00394 2007).

Tarkastus suoritetaan ensisijaisesti pintapuolisesti aistinvaraisin menetelmin, pintakosteusmittarilla ja muilla tarkastukseen sopivilla mittalaitteilla tehtävin havainnoin. Riskikohtiin on kuitenkin kiinnitettävä tarkempaa huomiota. Ohjekortin mukaisia riskikohtia ovat mm;

- Pintakosteusmittauksen, havaintojen tai asukkailta kuuleman perusteella syntyy epäily rakenteen kastumisesta

- Rakenneleikkauksien tai tarkastuksessa tehtävien havaintojen perusteella syntyy epäily riskirakenteesta
- Epäily rakenteen kosteusteknisen toiminnan kannalta puuttuvasta tuuletuksesta
- Vesi- tai kosteuseristyksen puuttuminen, virheellinen materiaali, ikääntyminen tai muu puute
- Ulkopuolisen kosteusrasituksen alaisessa rakenteessa reikä
- Märkätilojen heikkokuntoiset pintarakenteet
- Rakenteen poikkeuksellinen liikkuminen
- Havaitaan vaurioperäisiä hajuja (KH 90-00394 2007)

Riskikohdan havainnon jälkeen rakenteen kuntoa pyritään tavallisesti selvittämään rakenteisiin kohdistuvien tutkimusmenetelmin, jotka tyypillisesti muistuttavat kuntotutkimusmenetelmiä. Kaikkiin rakenteita rikkoviin tutkimuksiin tarkastajan tulee kuitenkin hankkia tilaajalta lupa. Jos rakenteen kunnosta ei kuitenkaan tarkastuksessa saada riittävästi tietoa ja riskikohdat vaativat laajempia kuntotutkimuksia, tulee lisätutkimusten tarve tuoda selkeästi esille. (KH 90-00394 2007)

Kuntotarkastuksen suoritusohjeessa määritetään kuntotarkastuksen laajuus. Ohjeessa mainitaan, että tarkastajan tulee kirjata raporttiin, jos tarkastusta on jouduttu rajoittamaan jostain syystä. Ohjekortissa on rakennusosakohtaisesti lueteltu tarkastettavat seikat ongelma-kohtien ja riskien kartoittamiseksi. (KH 90-00394 2007)

### 3.1.2 Kuntotarkastusraportti

Kuntotarkastusraportti on yksiselitteinen selitys kiinteistön kunnosta tehdyistä havainnoista ja tarkastuksista. Siitä tulee saada tietoa rakennuksen kunnosta ilman rakennusteknistä osaamista. Raportissa tulee olla mainittuna tarkastusta mahdollisesti rajanneet tekijät ja siinä on esitetty kiinteistöön kohdistuvat riskit ja niiden vaikutus korjaamattomina. Tarkastaja laatii havaittujen puutteiden tai vaurioiden osalle toimenpide-ehdotukset. Lisäksi raportissa tulee olla mainittuna lisätutkimusta vaativat rakennusosat.

Kuntotarkastusraportti on merkittävä dokumentti kaupan riitautuessa, sillä ostajan voidaan olettaa ymmärtäneen dokumentissa mainitut vauriot. Kauppakirjassa myös usein viitataan tarkastusraporttiin, tarkoituksena tuoda julki kiinteistön kaupan aikainen kunto.

## 3.2 Asuntokaupan kuntotarkastaja (AKK)

Kuntotarkastuksia varten on perustettu säätiö ”Auktorisoidut kuntoarvioijat ja –tarkastajat Ry”, jonka tarkoituksena on kehittää jäseniensä ammattiosaamista ja alan koulutusta. Säätiö on koonnut valtakunnallisen tutkintokokeen, jonka läpäissyt henkilö saa käyttää nimikettä asuntokaupan kuntotarkastaja (AKK). Säätiö pitää kotisivuillaan rekisteriä auktorisoiduista tarkastajista, mistä tarkastuksen tilaajat voivat tarkastaa oman alueensa tarkastajat (Auktorisoidut kuntoarvioijat ja -tarkastajat ry). Kuntotarkastuksista ei kuitenkaan ole säädetty laissa, joten käytännössä kuka tahansa voi suorittaa kuntotarkastuksia.

AKK- pätevyyden lisäksi kuntotarkastajilla on usein myös monia muita rakennustekniikan pätevyyskertoja. Tarkasteltujen raporttien tarkastajista osa oli muun muassa suorittanut pätevyystutkinnon kosteudenmittaajan (PKM) sekä rakennuksen lämpökuvaaja- sertifikaatteja. Vaikka kyseiset pätevyydet eivät olekaan suoranaisesti kehitetty kuntotarkastuksia varten, ovat kosteusmittaukset ja lämpökuvaukset merkittävä osa kiinteistöjen kunnan selvittämisessä.

### 3.3 Hometalkoiden tutkimus

Kosteus- ja hometalkoot oli Ympäristöministeriön johtama valtakunnallinen toimintaohjelma, joka oli käynnissä vuosina 2009-2015. Ohjelmaan osallistui Ympäristöministeriön lisäksi valtionhallinnon toimijoita, virkamiehiä ja rakennusalan ammattilaisia. Ohjelman tavoitteena oli aloittaa suomalaisen rakennuskannan tervehdyttäminen. Ohjelma tuotti useita hankkeita rakentamisen eri osa-alueilta. (Ympäristöministeriö)

Kosteus- ja hometalkoiden hankkeessa ”Asuntokaupan turvan kehittäminen” pyrittiin selvittämään keinoja kiinteistökaupan jälkeisten riitatilanteiden vähentämiseksi. Hankkeeseen osallistui useita eri julkisen ja yrityssektorin toimijoita. Hankkeen mukaan epäoivastuneita kuntotarkastuksia aiheutuu seuraavista syistä;

- Kaikilla kuntotarkastajilla ei ole riittävästi ammattitaitoa
- Raportoinnissa ei noudateta ohjeita, vaan se tehdään liian pintapuolisesti
- Raportit ovat tulkinnanvaraisia, niissä käytetään epäselviä termejä, kuten ”ikäisekseen kunnossa”, ”kuivalahoa” tai ”tavanomaista maakosteutta”
- Tarkastukset ovat liian pinnallisia, eikä niitä kohdisteta riittävästi rakenteisiin
- Raportti on kirjoitettu siten, että siinä on mainittu riskitekijät, mutta niitä ei ole avattu raportissa, jolloin tarkastaja ei ole niistä myöhemmin vastuussa
- Provisiopalkkaiset kiinteistövälittäjät käyttävät sellaista kuntotarkastajaa, jonka tarkastus ei haittaa kaupantekoa

Hankkeen raportissa todetaan, että kuntotarkastukset eivät palvele käyttötarkoitustaan tällä hetkellä. Päinvastoin, pintapuoliset tarkastukset saattavat johtaa ostajaa ja myyjää harhaan, kun osapuolet luulevat tarkastusraportin perusteella kiinteistön olevan kunnossa. Kuitenkaan kuntotarkastajat eivät juuri koskaan joudu huolimattomuudestaan vastuuseen.

Raportissa todetaan, että kuntotarkastusten parantamiseksi käyttötarkoitustaan vastaavaksi, tulisi tarkastusten sisältöä yhdenmukaistaa ja kuntotarkastustoimintaan tulisi liittyä nykyistä selvemmin korvausvastuu. Tarkastusten tulisi olla sertifioitua ja luvanvaraista toimintaa ja kuntotarkastajille tulisi asettaa pätevyysvaatimukset sekä heidän tarkastustulosten tulisi valvoa. Tarkastusten tulisi myös olla perusteellisempia ja tarkastuksessa havaittuja riskejä tulisi selvittää tarkastusraportissa siten, että myös kuluttajat saisivat raportin perusteella tiedon kiinteistön todellisesta kunnosta. Kun riskit ja niiden aiheuttamat

vauriot sekä korjaustoimet olisi esitetty tarkastusraportissa, voisivat myyjä ja ostaja selvittää korjaustoimien kustannukset ennen kaupan vahvistamista. Kun nämä asiat olisi etukäteen selvitetty ja mainittu kauppakirjassa, välttyttäisiin myyjän ja ostajan välisistä erimielisyyksistä. (Alppi-Takkinen et al. 2011)

## 4 TUTKIMUSAINEISTO JA MENETELMÄT

### 4.1 Haastattelut

Haastatteluissa pyrittiin selvittämään kuntotarkastajien mielipiteitä ja ajatuksia kuntotarkastusten suorittamisesta ja kiinteistökauppariidoista. Haastatteluissa esitettiin 13 kysymystä ja keskusteltiin yleisesti työn aiheesta. Ensimmäisissä kysymyksissä painotettiin haastateltavien kokemusta kuntotarkastuksista sekä kiinteistökauppariidoista. Tämän jälkeen kysymykset keskittyivät kiinteistökauppariitojen syntymiseen. Viimeisissä kysymyksissä käsiteltiin tarkastajien ja kiinteistövälittäjien vastuuasioita sekä kysyttiin haastateltavien mielipiteitä Hometalkoissa esitetyistä kehitysehdotuksista. Haastattelujen tulokset on esitetty tämän työn liitteessä.

Haastateltavina olivat kolme yrittäjää, jotka kaikki suorittavat kuntotarkastuksia sekä muita kiinteistöjen tutkintatöitä. Ensimmäinen haastattelu tehtiin puhelimitse seinäjokelaisen Juha Rissasen kanssa, jonka päätoimenkuvana ovat kiinteistökauppariidat sekä sisäilmaongelmien selvitykset. Toisessa haastattelussa haastateltavina olivat tamperelaiset Petri Annila sekä Jommi Suonketo. Molemmat toimivat yrittäjinä kiinteistöjen ongelmien selvittämiseen erikoistuneessa työssä. Molemmat toimivat yrittäjyyden lisäksi myös tutkijoina Tampereen Teknillisessä Yliopistossa.

### 4.2 Kuntotarkastusraportit

Riitatapauksia edeltävien kuntotarkastusten yhtäläisyyksien selvittämiseksi, työssä vertailtiin seitsemän eri kuntotarkastajan laatimaa 16 kuntotarkastusraporttia. Dokumentit on saatu riitatapauksissa todistajana toimineelta kuntotarkastajalta tätä kandidaatin työtä varten. Tarkasteltavien raporttien tarkastajia tai kohdetietoja ei esitetä tässä työssä luottamuksista.

Tarkastelluissa raporteissa oli yhteensä seitsemän eri kuntotarkastajaa. Tarkastajista kaksi oli suorittanut rakennustekniikan korkeakoulututkinnon ja kuusi päteväytyneen kosteusmittaajan (PKM) tutkinnon. Yksikään tarkastaja ei kuitenkaan ollut suorittanut asunto-kaupan kuntotarkastajan (AKK) tutkintoa (Auktorisoidut kuntoarvioijat ja -tarkastajat ry).

Raporttien sisältö ja laajuus vaihtelivat hyvin paljon. Lyhyimmät raportit olivat noin 2 sivun mittaisia ja pisimmät noin 16 sivua. Samojen tarkastajien laatimat raportit muistuttivat kuitenkin paljon toisiaan ja tarkastajat käyttivät selvästi omia raportointipohjiaan. Raporttien sisällöstä oli myös huomattavissa, että tarkastajat olivat suorittaneet erilaisten kohteiden tarkastukset samalla tavalla ja samassa laajuudessa.

Kaikki tarkastetut kiinteistöt sijaitsevat Etelä-Pohjanmaan ja Pohjanmaan alueilla. Raporttien 16 kohteesta, 15 on rakennettu vuosien 1952 ja 1981 välisenä aikana ja yksi 1800-

luvun lopussa. Tästä syystä raporttien tarkasteluissa huomioidaan erityisesti 1950-1970-lukujen rakennustapa ja rakennusajankohdille tyypilliset riskirakenteet. Raporttikohtaiset tiivistelmät sekä raporteista muodostetut taulukot on esitetty työn liitesivuilla.

Rakennusajankohdalle tyypillisiä riskirakenteita ovat esimerkiksi valesokkelirakenne sekä betonilaatan päälle puukoolatut lattiat. Janne Koramo on opinnäytetyössään selvittänyt eri rakennusajankohtien riskirakenteiden vaurioitumista ja Koramon mukaan 1960-1970- luvulla rakennettujen pientalojen valesokkelirakenteista noin 40% on vaurioitunut. Samassa opinnäytetyössään Koramo toteaa, että 1950-1960- luvulla rakennetuista betonilaatan päälle puukoolatuista lattioista lähes 60% on vaurioitunut ja vielä 1970- luvulla rakennetuistakin noin 30%:ssa esiintyy vaurioita. Opinnäytetyössä ei ole laajaa otantaa tuulettuvien alapohjarakenteiden kunnosta, mutta Koramo kertoo 1950- luvun tuulettuvista alapohjista noin joka toisen olleen vaurioituneen. (Janne Koramo 2013)



## 5 TULOKSET

### 5.1 Haastattelut

Haastattelut käytiin kyselylomakkeen pohjalta, mutta haastattelujen yhteydessä oli lisäksi paljon yleistä keskustelua kuntotarkastuksista ja kiinteistökauppariidoista. Haastatte- luissa oli huomattavaa, että haastateltavat olivat useimmista aiheista samaa mieltä ja kaikki myönsivät epäonnistuvien kuntotarkastusten yleisyyden.

Haastateltavien mukaan kiinteistökauppariitaan johtavia syitä on useita. Yhden haastatel- tavan mukaan ongelmia syntyy kiinteistöjen virheellisestä arvomuodostumisesta. Van- hojen kiinteistöjen myyntihinnat eivät merkittävästi poikkea vastaavien uusien kiinteis- töjen hinnoista. Kun vanhemmista kiinteistöistä paljastuu myöhemmin jo pelkästään van- henemisesta aiheutuvia korjaustarpeita, kokee myyjä maksaneensa kiinteistöstä liikaa. Rakenteiden ikääntymisestä aiheutuvien vaurioiden ja virheiden ymmärtämättömyys oli muidenkin haastateltujen mukaan yksi perimmäisistä syistä kiinteistökauppariitojen syn- tymisessä.

Kaikkien haastateltujen mielestä myös liian suppeasti tai huolimattomasti suoritettut kun- totarkastukset muodostavat merkittävän riskin ostajan ja myyjän tietämättömyyteen ra- kennuksen kunnosta. Haastattelujen perusteella tämä johtuu osin ammattitaidottomista tarkastajista, mutta erityisesti kiinteistövälittäjien ja tarkastajien välisestä yhteistyöstä. Kiinteistövälittäjät toimivat suuressa osassa tarkastusten tilaajina myyjän tai ostajan toi- meksiannosta. Kiinteistövälittäjien provisiopalkkaus ohjaa tarkastajien valinnassa sellai- siin tarkastajiin, joiden raportit eivät hankaloita kaupan syntymistä. Haastateltavan mu- kaan alalla kiristynyt kilpailutilanne puolestaan kannustaa tarkastajia tarjoamaan suurim- man tilaajaryhmän, kiinteistövälittäjien, etuja palvelevia tarkastuksia työkannan säilyttä- miseksi ja kasvattamiseksi. Toinen haastateltava myös painotti aikataulullisten syiden merkitystä kiinteistövälittäjien valinnoissa. Suppeampien tarkastusten vaatima aika on huomattavasti perinpohjaista tutkintaa pienempi, joten tarkastajien välisissä toimitus- ajoissa on myös suuria eroja.

Haastattelujen mukaan kiinteistökauppariitaan johtavat virheet ovat lähes aina niin sanot- tuja ”piileviä virheitä”, joita ei kuntotarkastuksessa ole havaittu ja raportoitu. Virheet il- menevät tyypillisesti sisäilmaongelmien myötä tai ostajan avatessa rakenteita esimerkiksi saneerausten yhteydessä. Yhden haastatellun mukaan virheitä ei ole kuntotarkastuksessa havaittu, koska kaikki tarkastajat eivät panosta riittävästi yksittäisten kohteiden tarkas- tuksiin, vaan tyytyvät rutiininomaisiin tarkastuksiin. Haastateltavat kokivat myös ongel- maksi, ettei Suomen riskirakenteista ole riittävästi tietoa kaikilla tarkastajilla ja tästä syystä kaikkia ongelmia ei tunnisteta.

Vastuuasioista kysyttäessä esiintyi haastateltavien mielipiteissä hiukan eroavaisuuksia. Yhden haastateltavan mielestä kuntotarkastajien vastuuta tulisi lisätä, esimerkiksi kymmenkertaisella tutkintahinnan takuukorvauksella, joka tulisi korvattavaksi, mikäli tarkastus on tehty puutteellisesti tai raportissa on joitain asioita jätetty kertomatta. Myös toisen haastateltavan mielestä tarkastajien vastuun nostaminen voisi olla yksi toimiva ratkaisu. Yksi haastateltava kuitenkin uskoi, että vastuun lisääminen kuitenkin vaikuttaisi eri tavalla yksittäisiin tarkastajiin kuin suurempiin yrityksiin, jotka pystyvät jakamaan taloudellista riskiä laajemmalle sektorille. Toinenkin haastateltava huomautti, että taloudellisen riskin kasvattaminen vaikuttaisi eniten toiminimellä toimiviin yrittäjiin, jotka vastaavat taloudellisista riskeistä myös henkilökohtaisella omaisuudellaan. Kaksi haastateltavaa myös näkivät taloudellisen vastuun kasvattamisesta aiheutuvan tarkastusten hintojen nousun negatiivisena asiana. Kaikkien haastateltavien mielestä yksi toimiva ratkaisu kuntotarkastusten laadun parantamiseen olisi julkisen rekisterin perustaminen, jossa esitettäisiin jokaisen tarkastajan onnistuneet ja epäonnistuneet kuntotarkastukset. Tämä rekisteri mahdollistaisi ostajalle ja myyjälle eri kuntotarkastajien vertailun tarjoushinnan lisäksi.

Haastatteluissa kysyttiin myös haastateltavien mielipidettä siitä, että ainoastaan asunto-kaupan kuntotarkastaja (AKK) pätevyyden hankkineet tarkastajat saisivat suorittaa kuntotarkastuksia. Haastateltavien mukaan pätevyyksien pakollisuus ei tulisi vaikuttamaan kuntotarkastusten parantumiseksi. Heidän mukaan suuri osa epäonnistuneiden kuntotarkastusten suorittajista on AKK- tarkastajia, eikä oman kilpailullisen edun tavoittelua tarkastustoiminnassa voida estää pätevyyksillä. Yksi haastateltava myös huomautti, että alalla toimii useita kokeneita ja hyviä tarkastajia, joilla ei kyseistä pätevyyttä ole.

Kaikki haastateltavat kokevat nykyisen kiinteistövälittäjien ja kuntotarkastajien välisen yhteistyön haitalliseksi. Kaikkien mukaan kiinteistövälittäjien vastuun lisääminen olisi hyvä ratkaisu nykyisen tilanteen parantamiseksi. Yhden haastateltavan mukaan kiinteistövälittäjien palkkiota voitaisiin esimerkiksi muuttaa osittain takautuvaksi. Takautuva palkkion osuus palautettaisiin myyjälle kiinteistökaupan riitautuessa, mikä kasvattaisi kiinteistövälittäjien motivaatiota rakennuksen riittävälle tutkinnalle. Hän koki ongelmaksi kuitenkin Maakaaren määräämän 5 vuoden takuuajan, sillä 5 vuotta olisi suhteetoman pitkä aika takautuville palkkioille.

Haastattelujen lopussa haastateltavat kertoivat tarkastusraporttien kirjoittamisesta. Kaikki olivat yhtä mieltä siitä, että raportti tulisi laatia niin, että jokainen pystyisi raportin perusteella muodostamaan kuvan rakennuksen kunnosta. Haastateltavien mukaan rakenteiden kunnan arvioiminen kirjallisesti ilman ammattisanastoa ja vertauksia on usein haastavaa, minkä vuoksi useissa raporteissa esiintyy vaikeasti tulkittavia kommentteja. Haastateltavan ehdotuksesta tarkastajat voisivat esimerkiksi pisteyttää rakenteiden kunnan, mikä helpottaisi ihmisiä saamaan oikeanlaisen kuvan rakenteiden kunnosta.

## 5.2 Kuntotarkastusraportit

Kuntotarkastusraporttien tarkastelussa pyrittiin etsimään yhteneviä seikkoja, jotka saattaisivat osaltaan lisätä riidan muodostumisen riskiä. Tarkastelussa painotettiin lisäksi Hometalkoiden hankkeen loppuraportissa sekä haastatteluissa ilmenneiden seikkojen tarkasteluun, kuten:

- Onko tarkastus suoritettu ohjeiden mukaisesti?
- Mitkä rakenteet on tarkastettu ja miten tarkastus on suoritettu?
- Millaisia rakenteita kohteissa on?
- Miten tarkastus on raportoitu, onko raportti monitulkintainen?

Rakennusten teknisiä tietoja ja puutteita, kuten alapohja- ja seinärakenteet, märkätilojen kunto sekä ulkopuoliset järjestelmät on taulukoitu ja taulukko on esitetty työn liitteessä. Lisäksi liitteenä on lyhyt tiivistelmä kohteista sekä tehdyistä tarkastuksista.

### 5.2.1 Alapohjan tarkastelut

Kaikissa tarkastelluissa raporteissa oli ilmoitettu rakennuksen alapohjarakenne. Noin joka toisessa tarkastuksessa oli suoritettu alapohjan rakenteellisia kosteusmittauksia, keskimäärin kahdesta mittauspisteestä. Tarkastaja oli havainnut alapohjassa kosteutta kuitenkin ainoastaan yhdessä kohteessa.

Tarkastetuissa 16 rakennuksessa esiintyi valesokkelirakenne 13 rakennuksessa, betoni-laatan päälle puukoolattuja lattioita 12 rakennuksessa ja puurakenteinen tuulettuva alapohja kolmessa rakennuksessa. Kaikissa rakennuksissa tarkastaja oli siis havainnut Koramon opinnäytetyössä sekä Rakennustiedon kuntotarkastuksen suoritusohjeessa mainittuja alapohjan riskirakenteita.

Vaikka raporttien mukaan kaikissa rakennuksissa esiintyi rakennusajan kohdille tyypillisiä alapohjan riskirakenteita, vain yhdessä raportissa suositeltiin alapohjalle suoritettavan tarkempia kuntotutkimuksia. Muissa raporteissa alapohja on todettu hyväkuntoiseksi, ”ikäisekseen hyväkuntoiseksi” tai rakenteen kuntoa ei ole arvioitu raportissa.

### 5.2.2 Ulkopuoliset tarkastelut

Rakennustiedon kuntotarkastuksen suoritusohjeen mukaan ulkopuolisissa tarkastuksissa tulee tarkistaa muun muassa (KH 90-00394 2007)

- pihamaan korkeustaso suhteessa lattiarakenteeseen sekä seinärakenteiden alaosiin
- pihamaan muotoilu
- sadevesien ohjaus
- rakennuksen vieressä olevan kasvillisuuden aiheuttamat riskit

- salaojat tarkistuskaivoista
- perusmuurin vedeneristys.

Rakennuksen korkeusasemaa on arvioitu noin joka toisessa raportissa ja korkeusaseman on todettu olevan heikko yhdessä raportissa. Pihamaan kallistukset on tarkastettu lähes kaikissa raporteissa ja rakennuksen on todettu olevan tasamaalla tai pihamaan kallistavan rakennusta kohti noin joka toisessa raportissa. Salaojiin on kiinnitetty huomiota noin joka toisessa raportissa ja sadevesijärjestelmiin noin joka kolmannessa raportissa. Tarkasteltuihin salaojiin laskettiin myös ne kohteet, joissa kuntotarkastaja on raportoinut, ettei salaojia pystytä tarkastamaan tarkistuskaivojen puuttumisen vuoksi. Toimivat salaojat ja sadevesijärjestelmät ovat raporttien mukaan olleet ainoastaan kahdessa rakennuksessa. Lisäksi muutamassa raportissa on kerrottu kasvillisuuden olevan rakennuksen perustusten vieressä. Perusmuurin vesieristyksestä ei ole mainittu yhdessäkään raportissa.

Tarkastelluissa raporteissa on siis huomattavia puutteita suoritusohjeen mukaisiin tarkastuskohteisiin nähden. Vaikka raporteissa on kerrottu ulkopuolisten rakennusosien ja järjestelmien merkittävistä puutteista, ainoastaan yhdessä raportissa on suositeltu salaojien uusimista sekä kasvillisuuden poistamista perustusten viereltä. Muissa raporteissa ei ole annettu suosituksia ulkopuolisten järjestelmien kunnostamiseksi tai kerrottu virheiden aiheuttamista riskeistä.

### 5.2.3 Märkätilojen tarkastelut

Rakennustiedon kuntotarkastuksen suoritusohjeen mukaan märkätiloissa tulee tarkistaa muun muassa; pintarakenteiden ja pinnoitteiden kunto, läpivientien tiiviys, lattian kaadot, kaivojen kunto sekä pintarakenteiden kosteustilanne (KH 90-00394 2007).

Joka toisesta raportista puuttuu joko pinnoitteiden tai lattiakaivojen kunnan ja tiiveyden arviointi. Ainoastaan kolmessa raportissa on kerrottu pinnoitteiden ja lattiakaivojen olleen tiiviit ja hyväkuntoiset. Pintakosteusmittauksissa on todettu kosteutta märkätilan lattia- tai seinärakenteissa yhteensä kuudessa raportissa.

Rakennustiedon ohjekortin mukainen märkätilojen tarkastus on raporttien mukaan tehty noin joka toisessa kuntotarkastuksessa. Lähes jokaisessa raportissa on huomautettu märkätilojen puutteista, mutta näiden aiheuttamia riskejä tai tarvittavia jatkotutkimuksia ei ole kerrottu raportissa ja märkätilojen saneerausta on suositeltu ainoastaan yhdessä raportissa. Useimmissa raporteissa suositeltiin ainoastaan heikkokuntoisten silikonisaumojen uusintaa.

### 5.2.4 Tarkastusten raportointi

Tarkasteltujen raporttien ulkoasut olivat pääosin hyvin selkeät. Useimmissa raporteissa oli rakennusosat listattu tarkastajan havaintoineen luettelomaisesti. Raporteista oli täten pääasiassa helppo löytää eri rakennusosille tehdyt tarkastukset ja niissä havaitut asiat.

Raporttien asiasisältö oli hyvin vaihtelevaa, eri tarkastajat ovat selvästi painottaneet samanlaisissa rakennuksissa erilaisia asioita. Useimmissa raporteissa tarkastajat olivat kuitenkin kiinnittäneet eniten huomiota märkätilojen kuntoon sekä pintakosteusmittauksiin, ja moni raportti muistuttikin paljon kosteuskartoitusraporttia.

Kuntotarkastuksen suoritusohjeen mukaan, raportissa tulee tuoda kaikki riskikohdat ja tarvittavat jatkotutkimukset selkeästi esille (KH 90-00394 2007). Tätä ei tarkastelluissa raporteissa kuitenkaan ole noudatettu. Vaikka jokaisessa raportissa tarkastaja on maininnut rakennuksen sisältävän useita riskirakenteita, ei hän ole sitä selkeästi tuonut raportissaan esille. Myös suositeltavissa jatkotoimenpiteissä tarkastajat ovat selvästi vältäneet luettelemasta suurempia korjaustöitä vaativia korjauksia. Vaikka tarkastajat olivat raportissaan kertoneet esimerkiksi julkisivulaudoituksen olleen tuuletuksen puutteellisuudesta johtuen lahonnut, ei sen korjaamista oltu raportissa suositeltu. Suositelluissa jatkotoimenpiteissä tarkastajat olivat lähinnä suositelleet pieniä huoltotoimenpiteitä, kuten silikoni-saumojen uusintaa.

Raporttien tulkintaa hankaloittaa myös tarkastajien tulkinnanvaraiset kommentit, kuten ”ikäisekseen hyväkuntoinen”, ”normaalia maaperäkosteutta” ja ”pintalahoa”. Asuntokaupan yhteydessä suoritettavien kuntotarkastusten suoritusohjeessa kerrotaan raportoinnista siten, että raportista tulee saada yleiskuva rakennuksen kunnosta, ilman rakennusteknistä tietoa ja osaamista. Tarkastelluissa raporteissa tarkastajien käyttämät kommentit voidaan kuitenkin tulkita monella tapaa ja tämä saattaa synnyttää erilaisen mielikuvan rakennuksen kunnosta ostajan ja myyjän välille.

## 6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Koska kaikki raporttien jälkeiset kiinteistökaupat ovat ajautuneet riitaan myyjän ja ostajan välillä, voidaan kaikkien kuntotarkastusten todeta epäonnistuneen ainakin jollain tasolla. Riskirakenteet olivat kuitenkin raporteista tunnistettavissa, joten toisaalta merkittävimmät virheet voidaan katsoa johtuneen pääosin raportoinnista ja sen tulkitsemisesta. Tietenkään kaikkia kiinteistökauppariitoja ei koskaan voida täysin poistaa pelkästään huolellisimmilla kuntotarkastuksilla ja yksiselitteisillä tarkastusraporteilla. Kuitenkin tarkastusten tarkoitus on antaa riitatilanteita ehkäiseviä tietoja kiinteistön kunnosta ja täten tarkastellut kuntotarkastukset eivät ole palvelleet niiden käyttötarkoitusta, kuten Hometalkoiden hankkeessakin on todettu (Koskinen-Tammi et al. 2012, s. 5).

Kaikissa kuntotarkastuksissa oli merkittäviä puutteita kuntotarkastusten suoritusohjeeseen verrattuna. Tarkastusten ja raporttien merkittävimmät puutteet olivat seuraavat:

- Tarkastukset olivat selkeästi suppeampia kuin suoritusohjeessa on ohjeistettu.
- Riskirakenteita ja muita riskipaikkoja ei oltu tuotu selkeästi esille.
- Havaittujen virheiden merkitystä ja niiden mahdollisesti aiheuttamia ongelmia ei oltu raportoitu.
- Raportit olivat tulkinnanvaraisia, jolloin raportin lukeneet saattavat saada hyvin eri käsityksen rakennuksen kunnosta.

Kuntotarkastus on pääosin rakenteita rikkomattomin menetelmin suoritettava tarkastus, joten suoritusohjeessa ei edellytetä esimerkiksi alapohja- tai seinärakenteiden kunnan selvittämistä. Toisaalta suoritusohjeessa on tarkkaan kerrottu, mitä kuntotarkastus tulee pitää sisällään esimerkiksi märkätilojen sekä ulkopuolisten tarkastusten osalla. Kaikissa raporteissa oli puutteita joko märkätilojen tai ulkopuolisten tarkastusten tai molempien osalla. Märkätilojen osalla usea raportti oli puutteellinen esimerkiksi lattiakaivon, sekä pintarakenteiden kunnan ja tiiveyden arvioimisessa. Märkätilojen heikkokuntoiset pinnoitteet tai lattiakaivon avonaiset saumat muodostavat merkittävän riskin suihkuvesien pääsyle rakenteisiin. Tämä saattaa pahimmassa tapauksessa aiheuttaa laajoja kosteusvaurioita ja rakenteiden vaurioitumista, millä on suora yhteys rakennusten sisäilmaongelmiin ja mittaviin korjaustöihin. Ongelmakohtia oli myös niissä raporteissa, joissa tarkastaja oli havainnut puutteita märkätilojen osalla, esimerkiksi lattiakaivon saumat on todettu avonaisiksi. Näissä raporteissa tarkastaja on ainoastaan suositellut saumojen tiivistämistä, eikä arvioinut avonaisten saumojen muodostamaa riskiä. Vaikka lattia olisikin lattiakaivon ympäriltä ollut pintakosteusmittauksin tarkastushetkellä kuiva, ei se poissulje sitä mahdollisuutta, että suihkuvedet ovat saattaneet päästä avonaisten saumojen kautta imeytymään syvemmälle alapohjarakenteeseen. Tätä ei voida pintamittauksin varmistaa, koska pintamittauslaitteiden mittaussyvyys on noin 30-40 millimetriä. Vaikka kuntotarkastusten suoritusohje ei velvoitakaan tarkastajaa selvittämään lattiakaivon kautta alapohjarakenteeseen päässeän kosteuden määrää, olisi kaupan osapuolien kannalta hyödyllistä

kertoa riskistä raportissa ja esimerkiksi suositella alapohjan tarkistamista kuntotutkimuksella. Hyvin pienellä raportin selvennyksellä ostaja ja myyjä olisivat tietoisia vallitsevasta riskistä ja he voisivat tällöin halutessaan tutkia asiaa tarkemmin kuntotutkimuksilla tai huomioida havaittu riski kauppakirjassa esimerkiksi vastuualueista sopimalla.

Kaikissa raporttien rakennuksissa oli useita riskirakenteita. Tarkastajat ovat kertoneet rakenteen raportissa, mutta he eivät ole kertoneet rakenteen riskeistä. Yksittäisen riskirakenteen mainitsematta jättäminen voitaisiin ajatella olevan inhimillinen huolimattomuusvirhe ja harvinaisempien rakenteiden huomioimattomuus saattaisi johtua tarkastajan ammattitaidon puutteesta. Raporteissa esiintyvät riskirakenteet ovat kuitenkin olleet hyvin yleisiä kyseisenä rakennusajankohtana, esimerkiksi valesokkelirakennetta ja betonilaatan päälle puukoolattuja lattioita on noin joka neljännessä 1960- ja 1970- luvun rakennuksessa (Janne Koramo 2013). Koska kyseisten rakenteiden on todettu olevan vaurioituneita noin joka toisessa rakennuksessa, tulisi kyseisten rakenteiden riskit olla ammattitarkastajien tiedossa. Lisäksi riskirakenteiden riskien selventäminen on jätetty pois jokaisesta raportista, mikä tekee kirjaamattomuudesta johdonmukaista.

Raporteista tehdyt havainnot tukevat Hometalkoiden hankkeen loppuraportissa sekä haastatteluissa ilmenneitä seikkoja. Useat kuntotarkastukset tehdään liian suppeasti, eikä rakennuksen riskeihin kiinnitetä riittävästi huomiota. Tähän on varmasti useita syitä, mutta kiinteistövälittäjien ja kuntotarkastajien välinen yhteistyö sekä kuntotarkastajien tavoittelema etu tiukassa kilpailutilanteessa tulivat selkeimmin esiin Hometalkoiden raportista sekä haastatteluista. Ongelman kitkemiseksi haastatteluissa esiintyi useita erilaisia muutoksia, mutta suurinta kannatusta sai julkisen tarkastajarekisterin perustaminen. Samankaltainen ehdotus on myös esitetty Hometalkoiden hankkeessa. Kun julkisessa rekisterissä olisi lueteltuna jokaisen tarkastajan epäonnistuneet tarkastukset suhteessa onnistuneisiin tarkastuksiin, voisivat kaupan osapuolet vertailla eri tarkastajia. Tällä hetkellä ostaja ja myyjä voivat vertailla eri tarkastajia lähinnä heidän antamiensa tarkastustarjousten perusteella, eikä eri tarkastajien suorittamien tarkastusten ”laatua” voida ennakoita ennen tilausta. Rekisterin perustaminen myös tulisi todennäköisesti vähentämään kiinteistövälittäjien ja kuntotarkastajien välistä yhteistyötä, sillä ostaja ja myyjä voisivat tarkastaa kiinteistövälittäjän suosittelman kuntotarkastajan tiedot, eikä paljon epäonnistuneita kuntotarkastuksia tehneen tarkastajan suositteluun olisi perusteltua.

Lisäksi haastateltavat näkivät kiinteistövälittäjien vastuun lisäämisen tärkeäksi osaksi kiinteistökauppariitojen vähentämisessä. Tällä hetkellä välittäjien vastuu tulee vain harvoin kysymykseen, joten haastatteluissa esitettiin kiinteistövälittäjien palkkioiden muuttamista osin takautuvaksi. Vastuun lisääminen ohjaisi kiinteistövälittäjiä suosimaan sellaisia tarkastajia, joiden raporteista selviää kiinteistön mahdolliset ongelmat. Haastatteluissa esitettiin kiinteistövälittäjien vastuun lisäämistä esimerkiksi osittain takautuvilla palkkioilla. Maakaaren pitkä takuu-aika kuitenkin hankaloittaa palkkioiden muuttamisen, sillä viisi vuotta olisi liian pitkä aika takautuvissa palkkioissa.

Kuntotarkastajien taloudellisen vastuun lisääminen herätti kaksijakoisia mielipiteitä haastatteluissa. Vastuun lisääminen saattaisi vähentää huolimattomia tarkastuksia, mutta toisaalta vastuun kiertäminen voisi jatkua uusien yritysten perustamisella. Tämän estämiseksi vastuu tulisikin olla tarkastajan henkilökohtainen, jolloin sen vaikutus olisi samanlainen niin toiminimellä toimivilla tarkastajilla kuin osakeyhtiön kautta toimivilla tarkastajilla. Tällainen korvausvastuun lisääminen vaikuttaisi kuitenkin tarkastusten hintojen nousuun, mikä saattaisi vähentää kuntotarkastusten käyttämistä.

Raporteissa esiintyvien tulkinnanvaraisten kommenttien hankaluutena on se, että eri lukijat saattavat saada raportin perusteella erilaisen kuvan rakennuksen kunnosta, mikä saattaa myöhemmin johtaa riitatapauksiin. Kommenttien ymmärtäminen saattaa olla vaikeaa ilman rakennustekniikan ymmärtämistä. Esimerkiksi kommentti ”ikäisekseen hyväkuntoinen” voidaan ymmärtää, että rakennus on hyväkuntoinen. Toisaalta rakennusalan ammattilaiset tietävät, että yli 50 vuotta vanhan rakennuksen kaikki rakenteet ovat käytännössä teknisen käyttöikänsä päässä ja rakenteet vaativat jo tämänkin vuoksi korjaustoimia. Siihen, miksi tarkastajat käyttävät tällaisia arvioita, on varmasti monia syitä. Esimerkiksi ”ikäisekseen hyväkuntoinen” kommentilla tarkastaja ainakin helpottaa työtään. Tarkastajan ei tarvitse tutkia rakennetta tarkemmin, sillä hänen kommentti kattaa kaikki vaihtoehdot rakenteen kunnosta. Tarkastaja kertoo rakenteen olevan hyväkuntoinen, kun taas toisaalta hän mainitsee rakenteen iän, minkä teknisen käyttöiän vuoksi rakenne vaatii korjausta. Toisena syynä lieenee taloudellinen hyötyminen sekä vastuun välttäminen. Hometalkoiden teettämässä tutkimuksessa on todettu, että provisiopalkkaiset kiinteistövälittäjät pyrkivät käyttämään sellaisia kuntotarkastajia, joiden raportit eivät hankaloita kaupan syntymistä tai laske kauppahintaa. Omaa taloudellista hyötyä hakien tarkastaja saattaa siis laatia ”kaunisteleavan” raportin, mikä palvelee kiinteistövälittäjän kanssa tehtävää yhteistyötä. Toisaalta mahdollisten virheiden löytyessä, kuntotarkastaja voi nojata kommentissaan siihen, että hän on arvioinut rakennetta sen iän perusteella ja iän perusteella rakenne tulisi joka tapauksessa jo uusia. Tällöin tarkastaja pystyy välttämään vastuun tekemästään tarkastuksesta. Haastateltavat myös kertoivat monitulkintaisten kommenttien johtuvan raportoinnin vaikeudesta. Vanhojen rakenteiden yksiselitteinen arviointi on haastavaa, minkä vuoksi tarkastaja suhteuttaa arvionsa rakenteiden ikään. Raportoinnin helpottamiseksi haastatteluissa esitettiin ehdotus, jossa rakenteet tulisi jatkossa pisteyttää. Pisteytyksessä rakenteet menettäisivät pisteitä automaattisesti jo iänkin puolesta. Tällöin rakentamisesta tietämättömätkin saisivat tarkemman kuvan, missä kunnossa rakenteet ovat.

Haastatteluissa myös nähtiin ongelmaksi kaupan osapuolien ymmärtämättömyys kiinteistön riskeistä ja tulevista korjaustarpeista. Oman kokemukseni mukaan useat yhdistävät kiinteistön vauriot suoraan kosteusongelmiin. Kuivat mittaustulokset eivät kuitenkaan takaa, että kiinteistön rakenteet olisivat hyväkuntoiset. Uskonkin, että raporteissa esitetyt kuivat kosteusmittaustulokset ovat muodostaneet ostajalle ja myyjälle positiivisen kuvan



rakennuksen kunnosta. Jos ihmisten tietoa kiinteistön erilaisista riskeistä saataisiin lisättyä, välttyttäisiin varmasti monilta riitatilanteisiin johtavilta väärinymmärryksiltä. Home-talkoiden yhteydessä on pyritty lisäämään ihmisten tietoutta vaurioiden muodostumisesta sekä erilaisista riskeistä, mutta toistaiseksi ihmiset eivät vielä ole annettua tietoa täysin sisäistäneet. Tätä ongelmaa voitaisiin kuitenkin helpottaa aiemmin esitetyllä rakenteiden numeerisella arvostelulla.

## 7 YHTEENVETO

Kiinteistökauppariidat ovat Suomessa tällä hetkellä hyvin yleisiä. Kuntotarkastuksilla tulisi pystyä vähentämään niitä, mutta tällä hetkellä useat kuntotarkastukset eivät palvele käyttötarkoitustaan. Kuten ylläolevista kappaleista selviää, on useissa kuntotarkastuksissa nykyään merkittäviäkin puutteita. Tähän johtavia syitä on useita, mutta merkittävimmiksi ongelmiksi osoittautuivat;

1. kuntotarkastajien ja kiinteistövälittäjien yhteistyö
2. kuntotarkastajat eivät panosta yksittäisiin kohteisiin riittävästi
3. tarkastuksen yksiselitteinen raportointi on haastavaa
4. vanhojen kiinteistöjen hinnoittelussa ei oteta ikääntymistä huomioon
5. kiinteistöjen omistajat eivät osaa varautua ikääntymisestä aiheutuviin korjaustarpeisiin.

On kuitenkin huomattavaa, ettei yllä mainitut ongelmat koske kaikkia kuntotarkastajia, kiinteistövälittäjiä tai kiinteistöjen omistajia, mutta ongelmat ovat valitettavan yleisiä ja tästä aiheutuu merkittävä määrä pitkiä ja kalliita oikeusprosesseja. Haastateltavien mukaan nykyinen tilanne ei tule muuttumaan ilman merkittäviä muutoksia nykyiseen rakenteeseen. Haastatteluissa esiintyi useita kehitysehdotuksia, esimerkiksi:

1. Kiinteistöjen hinnoittelu tulisi perustua rakennuksen tekniseen arvoon, jossa huomioitaisiin rakennustapa sekä rakenteiden ikä.
2. Kuntotarkastajista laadittaisiin julkinen rekisteri, jossa olisi kerrottu tarkastajien tekemät kuntotarkastukset ja kyseisten kohteiden ajautuminen kiinteistökauppariitaan.
3. Kiinteistövälittäjien vastuuta lisättäisiin esimerkiksi muuttamalla palkkiota osin takautuvaksi.
4. Kuntotarkastajien tulisi arvioida rakenteiden kuntoa myös numeerisesti, mikä helpottaisi rakennustekniikasta tietämättömiä ymmärtämään kiinteistön kunnon.

Kehitysehdotukset sisältävät kuitenkin erilaisia ongelmia. Esimerkiksi kiinteistöjen hinnoitteluperusteen muuttaminen vaikuttaisi merkittävästi yksityisten ihmisten henkilökoh-  
taiseen varallisuuteen ja aiheuttaisi usean ihmisen kohdalla suuria taloudellisia tappioita. Julkisen tarkastajarekisterille pitäisi puolestaan löytää jokin ylläpidosta ja valvonnasta vastaava elin, minkä rahoituksesta tulisi todennäköisesti vastaamaan kuntotarkastajat. Kulujen nouseminen vaikuttaisi puolestaan suoraan tarkastusten hintojen nousuun, mikä saattaisi vähentää kuntotarkastusten käyttämistä. Kiinteistövälittäjien takautuvissa palkkioissa ongelmana on Maakaaren mukainen 5 vuoden takuu-aika, koska kehitysehdotus edellyttäisi takautumisen kestävän koko takuuajan. Toisaalta haastatteluissa ehdotettiin myös suoran korvausvastuun lisäämistä kiinteistövälittäjille kaupan riitautuessa. Tämä korvaus voitaisiin sisällyttää esimerkiksi välittäjien vastuuvakuutukseen.

Yhteenvetona voidaankin todeta, että kuntotarkastukset vaativat merkittäviä muutoksia kiinteistökauppariitojen vähentämiseksi, mutta näiden toteutus toimivalla tavalla on äärimmäisen vaikeaa. Positiivisena asiana voidaan kuitenkin todeta, että tässä työssä sekä Hometalkoiden hankkeessa on esiintynyt lukuisia kehitysehdotuksia, joten eri toimijoilla on halu parantaa nykyistä tilannetta sekä tietoa kehityksen vaatimista toimenpiteistä.

Kaikki tässä työssä ja Hometalkoiden hankkeessa esitetyt kehitykset kuitenkin vaativat muutoksia lainsäädännön tasolta saakka. Kehityksen vaikeudesta kertoo myös se, ettei Ympäristöministeriön johtaman Hometalkoiden laajamittainen hankekaan ole vielä muuttaman vuoden aikana saanut merkittävästi korjattua kiinteistökauppariitojen ongelmaa.

## LÄHTEET

Alppi-Takkinen, K., Kuhanen, P., Kyllästinen, E., Leskinen, M., Luomaranta, H., Palomäki, P., Savia, H., Suojanen, P., Koskinen-Tammi, T., Laurila, L., Eklund, M., Helimo, E., Kaijomaa, M., Kemoff, T., Kärkimaa, J., Laurinkoski, M., Leivo, J., Lindblad, E., Mörönen, A., Rämö, H., Silkosuo, H. & Pentikäinen, A. (2011). Asuntokaupan turvan kehittäminen

, Ympäristöministeriö, 21 s. Saatavissa: <http://www.hometalkoot.fi/file/15853.pdf>.

Auktorisoidut kuntoarvioijat ja -tarkastajat ry Kuntoarviot.net <http://www.kuntoarviot.net/>.

Kiinteistön saanto 540/1995, 1995. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=kiinteist%C3%B6n%20saanto>.

Janne Koramo (2013). Yleisimpien riskirakenteiden yleisyys ja kunto eri vuosikymmenten pientaloissa  
, Itä-Suomen yliopisto, 32 p.

KH 90-00394 (2007). Rakennustietosäätiö, Helsinki.

Koskinen-Tammi, T., Laurila, L. & Pentikäinen, A. (2012). Turvallisempaan talokauppaan- Asuntokaupan turvan parantaminen- loppuraportti  
, Hengitysliitto, Tampere, 23 p.

Ympäristöministeriö Ympäristöministerio > Kosteus- ja hometalkoot [http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto\\_ja\\_rakentaminen/Ohjelmat\\_ja\\_strategiat/Paattyneet\\_hankkeet/Kosteus\\_ja\\_hometalkoot\(12650\)](http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Ohjelmat_ja_strategiat/Paattyneet_hankkeet/Kosteus_ja_hometalkoot(12650)).

Maanmittauslaitos, Kiinteistökauppojen tilastopalvelu REST. Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/asiantuntevalle-kayttajalle/kiinteistotietojen-rajapintapalvelut/kiinteistokauppojen>

## LIITE A: RAPORTTIKOHTAISET TIIVISTELMÄT

### Tarkastusraportti 1

- rakennusvuosi 1972, kuntotarkastus keväällä 2014
- valesokkeli – alapohjarakenteena betonilaatan päälle puukoolatut lattiat
- ulkoseinät betonilaatalle rakennetut puurakenteiset levyseinät
- sadevedet jäävät perustusten viereen
- pihamaa kallistaa osin rakennusta kohti
- ei salaojitusta
- lattiakaivot alkuperäiset valurautakaivot – ei tiiviit
- märkätilojen pinnoitteissa sekä silikonisaumoissa halkeamia
- raportissa suositeltu salaojien asennusta
- raportissa ei mainintaa riskeistä tai suositusta jatkotutkimuksista
- raportin tulkintaa hankaloittaa kommentit ”rakennuksen ikä huomioitiin rakenteita arvioitaessa”

### Tarkastusraportti 2

- rakennusvuosi 1972, kuntotarkastus kesällä 2009
- valesokkeli – alapohjarakenteena betonilaatan päälle puukoolatut lattiat (puurueristys)
- tarkastuksessa suoritettu ainoastaan alapohjan kosteusmittauksia
- alapohjan kosteus muutamassa pisteessä kohollaan
- raportin yhteenvedossa ei mainintaa riskeistä tai suositusta jatkotutkimuksista

### Tarkastusraportti 3

- rakennusvuosi 1967, kuntotarkastus talvella 2014
- valesokkeli – alapohjarakenteena betonilaatan päälle puukoolatut lattiat
- ulkoseinät betonilaatalle rakennetut puurakenteiset levyseinät
- pihamaa kallistaa osin rakennusta kohti
- salaojat alkuperäiset tiiliputkella
- märkätilojen lattiakaivot alkuperäiset valurautakaivot – ei tiiviit
- märkätilojen pinnoitteet on kerrottu olevan ”ikäisessään kunnossa”
- raportissa ei mainintaa riskeistä tai suositusta jatkotutkimuksista
- raportin tulkintaa hankaloittaa kommentit ”rakenne ikäisessään kunnossa”

## Tarkastusraportti 4

- rakennusvuosi 1962, kuntotarkastus kesällä 2010
- peruskorjattu 1990-luvulla
- valesokkeli – alapohjarakenteena betonilaatan päälle puukoolatut lattiat (puueristys)
- ulkoseinät betonilaatalle rakennetut puurakenteiset levyseinät
- rakennus tasamaalla
- salaojia ei tarkistettu
- silikonisaumat avonaiset
- raportissa on suositeltu silikonisaumojen uusinta
- raportissa ei mainintaa riskeistä tai suositusta jatkotutkimuksista
- raportin tulkintaa hankaloittaa kommentit ”rakenne ikäisessään kunnossa”

## Tarkastusraportti 5

- rakennusvuosi 1952, kuntotarkastus syksyllä 2014
- puurakenteinen tuulettuva alapohja - ”rossipohja”
- ulkoseinät puurakenteisia levyseiniä ja lähtevät sokkelin päältä
- rakennus tasamaalla
- sadevedet jäävät perustusten vierelle
- ei salaojitusta
- julkisivulaudoituksen taustalla ei tuuletus – julkisivulaudoitus pehmennyt
- kellarin rakenteet kosteat – kosteus ”normaalia”
- kellarissa heikko sisäilma
- raportissa on suositeltu huolehtimaan kellarin tuuletuksesta sekä sadevesien ohjauksesta
- raportissa ei mainintaa riskeistä tai suositusta jatkotutkimuksista
- raportin tulkintaa hankaloittaa kommentit ”rakennuksen ikä huomioitiin rakenteita arvioitaessa”

## Tarkastusraportti 6

- rakennusvuosi 1953, kuntotarkastus syksyllä 2016
- peruskorjaus suoritettu 2016
- puurakenteinen tuulettuva alapohja - ”rossipohja”
- alapohjan tuuletusaukot pieniä – raportin mukaan tuuletus kuitenkin riittävä
- alapohjan kantavissa rakenteissa havaittu ”pintalahoa” – raportin mukaan ei merkitystä
- ulkoseinät puurakenteisia levyseiniä ja lähtevät sokkelin päältä
- rakennus tasamaalla – pihamaa kallistaa osin rakennusta kohti
- ei salaojitusta
- kellarin rakenteet kosteat – kosteus ”normaalia”

- raportissa on suositeltu huolehtimaan kellarin tuuletuksesta sekä alapohjan ja pesutilojen tuuletuksen lisäämisestä
- raportissa ei mainintaa riskeistä tai suositusta jatkotutkimuksista
- raportin tulkintaa hankaloittaa kommentit ”rakennuksen ikä huomioitiin rakenteita arvioitaessa”

## Tarkastusraportti 7

- rakennusvuosi 1957, kuntotarkastus talvella 2015
- peruskorjaus ja laajennusosa 2010- luvulla
- alkuperäisellä osalla alapohjarakenteena betonilaatan päälle puukoolatut lattiat
- ulkoseinät puurakenteisia levyseiniä ja ne lähtevät betonilaatan päältä
- alkuperäisellä osalla alkuperäinen salaojitus
- pesutilojen kaadot puutteelliset – vesi jää makaamaan kaivon ympärille
- pesuhuoneen lattia kostea lattiakaivon ympäriltä – tiloissa kuitenkin vesieristys
- raportissa ei mainintaa riskeistä tai suositusta jatkotutkimuksista

## Tarkastusraportti 8

- rakennusvuosi 1967, kuntotarkastus talvella 2015
- valesokkeli - alapohjarakenteena betonilaatan päälle puukoolatut lattiat
- ulkoseinät puurakenteisia levyseiniä ja ne lähtevät betonilaatan päältä
- ei salaojitusta
- rakennus tasamaalla – kallistaa osin rakennusta kohti
- rakennuksen korkeusasema heikko
- sadevedet jäävät perustusten vierelle
- märkätiloissa ei vesieristystä
- pinnoitteet heikkokuntoiset
- silikonisaumat avonaiset
- pesuhuoneen seinien alaosat kosteat
- raportissa on suositeltu märkätilojen saneerausta lähitulevaisuudessa
- märkätilojen kosteutta lukuun ottamatta raportissa ei mainintaa rakennuksen riskeistä
- raportin tulkintaa hankaloittaa kommentit ”rakenne on ikäisessään kunnossa”

## Tarkastusraportti 9

- rakennusvuosi 1961, kuntotarkastus talvella 2016
- alapohjarakenteena betonilaatan päälle puukoolatut lattiat
- ulkoseinät puurakenteisia levyseiniä ja ne lähtevät betonilaatan päältä
- ei salaojitusta
- julkisivulaudoituksen taustalla ei tuuletusta – julkisivulaudoitus pehmennyt
- märkätiloissa ei vesieristystä
- pinnoitteet heikkokuntoiset
- silikonisaumat avonaiset
- lattiakaivot alkuperäiset – ei tiiviit
- märkätilojen rakenteet kosteat
- kellarin rakenteet kosteat – kellarin seinissä kosteusjälkiä sekä homekasvustoa
- sisäkatoissa useita vuotojälkiä – tarkastushetkellä vuotojäljet kuivat
- raportissa on suositeltu märkätilojen saneerausta sekä kellarin tuuletuksen lisäämistä
- raportissa ei mainintaa rakennuksen riskeistä
- raportin tulkintaa hankaloittaa kommentit ”rakenne on ikäisessään kunnossa” sekä ”kellarin rakenteet tyypillisesti kosteat”

## Tarkastusraportti 10

- rakennusvuosi 1981, kuntotarkastus keväällä 2008
- valesokkeli - alapohjarakenteena betonilaatan päälle puukoolatut lattiat
- ulkoseinät puurakenteisia levyseiniä ja ne lähtevät betonilaatan päältä
- ulkopuolisia tarkastuksia ei suoritettu
- märkätilojen pintarakenteita ei ole arvoitu
- lattiakaivon saumat avonaiset
- raportin yhteenvedossa on suositeltu lattiakaivon saumojen tiivistämistä
- raportissa ei ole mainintaa rakennuksen riskeistä



## Tarkastusraportti 11

- rakennusvuosi 1980, kuntotarkastus kesällä 2010
- valesokkeli - alapohjarakenteena betonisandwich ”kaksoisvalulattia”
- ulkoseinät puurakenteisia levyseiniä ja ne lähtevät maanvaraisen betonilaatan päältä
- rakennus tasamaalla – pihamaa kallistaa osin rakennusta kohti
- salaojitus ei toimiva
- perustusten vierellä paljon kasvillisuutta
- märkätilojen pinnoitteet raportin mukaan ”ikäisessään kunnossa”
- silikonisaumat avonaiset
- lattiakaivon ja siihen liitettyjen poistoputkien liittynät avonaisia
- kellarin rakenteet kosteat – kosteuden on kerrottu olevan ”normaalia”
- raportin yhteenvedossa on suositeltu lattiakaivon liittytöjen tiivistämistä sekä silikonisaumojen uusintaa
- raportissa ei ole mainintaa rakennuksen riskeistä
- raportin tulkintaa vaikeuttaa kommentit: ”rakenne ikäisessään kunnossa”

## Tarkastusraportti 12

- rakennusvuosi 1966, kuntotarkastus talvella 2009
- valesokkeli - alapohjarakenteena betonilaatan päälle puukoolatut lattiat
- ulkoseinät puurakenteisia levyseiniä ja ne lähtevät maanvaraisen betonilaatan päältä
- ulkopuolisia tarkastuksia ei suoritettu
- märkätiloissa ei vesieristystä
- märkätilojen pintarakenteiden kuntoa ei ole arvioitu
- lattiakaivon ja siihen liitettyjen poistoputkien liittynät avonaisia
- pesuhuoneen lattia kostea lattiakaivon ympärillä
- raportin yhteenvedossa on suositeltu lattiakaivon uusintaa
- alapohja mittauspisteissä todettu kuivaksi (kosteus kuitenkin lähes RH70%)
- raportissa ei ole mainintaa rakennuksen riskeistä

### **Tarkastusraportti 13**

- rakennusvuosi 1979, kuntotarkastus keväällä 2012
- valesokkeli - alapohjarakenteena betonilaatan päälle puukoolatut lattiat
- ulkoseinät puurakenteisia levyseiniä ja ne lähtevät maanvaraisen betonilaatan päältä
- salaojitusta ei tarkistettu
- pesuhuoneen lattia kostea lattiakaivon ympäriltä
- raportissa kerrottu eri rakennusajan kohdille tyypillisten rakenteiden riskeistä – raportissa ei kuitenkaan kerrottu mitkä riskit kohdistuvat kyseiseen rakennukseen

### **Tarkastusraportti 14**

- rakennettu 1800- luvun lopussa, kuntotarkastus keväällä 2012
- puurakenteinen tuulettuva alapohja
- alapohjassa orgaanista rakennusjätettä
- alapohjan puurakenteet osin maapohjaa vasten
- alapohjan tuuletusaukot liian pieni
- sisäkatoissa ja seinien yläosissa kosteusjälkiä – tarkastushetkellä kuivat
- raportissa ei ole mainittu rakennuksen riskeistä

### **Tarkastusraportti 15**

- rakennusvuosi 1970, kuntotarkastus syksyllä 2013
- valesokkeli – alapohjarakenteena betonilaatalle puukoolatut lattiat
- ulkoseinät puurakenteisia levyseiniä ja ne lähtevät maanvaraisen betonilaatan päältä
- ulkopuolisia tarkastuksia ei suoritettu
- asuintiloissa havaittu vaurioperäistä hajua
- raportissa suositeltu rakenteiden kuntotutkimusta

### **Tarkastusraportti 16**

- rakennusvuosi 1962, kuntotarkastus keväällä 2012
- valesokkeli – alapohjarakenteena betonilaatalle puukoolatut lattiat
- ulkoseinät puurakenteisia levyseiniä ja ne lähtevät maanvaraisen betonilaatan päältä
- salaojitusta ei tarkastettu
- alapohja on todettu kuivaksi – kosteus kuitenkin paikoin yli RH85%

# LIITE B: KOHTEIDEN ALAPOHJARAKENTEET

*Useimmissa rakennuksissa oli useita eri alapohjarakenteita. Taulukoiduissa tiedoissa on merkitty pinta-alaltaan yleisin alapohjarakenne.*

Raportti	Puukoolatut lattiat		Tuulettuva alapohja	Betoni-sandwich	Maanvarainen betonilaatta
	Purueristys	Villaeristys			
1	X				
2	X				
3	X				
4	X	X			
5			X		
6			X		
7	X				
8		X			
9	X				
10		X			
11				X	
12	X				
13	X				
14			X		
15	X				
16	X	X			

## LIITE C: KOHTEIDEN SEINÄRAKENTEET

*Taulukossa on esitetty raporteissa ilmoitetut ulkoseinärakenteet.*

Raportti	Materiaali			Seinän lähtökorkeus	
	Puu	Betoni	Tiili	Lattiapinnan taso	Lattiapinnan alapuolelta
1.	X				X
2.	0				
3.	X				X
4.	X				X
5.	X			X	
6.	X			X	
7.	X				X
8.	X				X
9.	X	X			X
10.	X				X
11.	X				X
12.	X				X
13.	X				X
14.	X			X	
15.	X				X
16.	X				X

## LIITE D: KOHTEIDEN MÄRKÄTILAT

Raportti	Pintarakenteet heikkokuntoiset	Lattiakaivo ei tiivis	Havaittu kosteutta
1.	X	X	
2.	0	0	
3.		X	
4.	X	0	
5.		0	
6.			X
7.	X		X
8.	X	0	X
9.	X	X	X
10.	0	X	
11.	X	X	
12.	0	X	X
13.		0	X
14.			
15.	0	0	
16.			

*Taulukoinnissa on noudatettu seuraavia ohjeita:*

- *Pintarakenteet ovat heikkokuntoiset, jos*
  - *laatoitus on ollut heikkokuntoinen*
  - *silikonisaumat ovat olleet avonaiset*
  - *lattian kaadot ovat olleet puutteelliset*
- *Lattiakaivo ei ole tiivis, jos*
  - *lattiakaivon saumat ovat olleet avonaiset*
  - *lattiakaivon liittynät ovat olleet avonaiset*
- *Havaittu kosteutta, jos*
  - *märkätilojen lattia- tai seinärakenteet ovat pintakosteusmittauksin olleet kosteat*

Raportissa 9 on suositeltu pesutilojen saneerausta. Muissa raporteissa on suositeltu ainoastaan paikkakorjauksia tai avonaisten saumojen tiivistämistä. Missään raportissa ei ole mainittu edellä lueteltujen puutteiden riskejä tai vaurioiden aiheuttamia ongelmia.

## LIITE E: KOHTEIDEN ULKOPUOLISET JÄRJESTELMÄT

Raportti	Korkeusasema heikko	Pihamaan kallistukset puutteelliset	Salaojituksen puutteellisuus	Sadevesijärjestelmän puutteellisuus
1	0	X	X	X
2	0	0	0	0
3	0	X	X	0
4		X	0	0
5	0	X	X	X
6	0	X	X	0
7				
8	X	X	X	X
9			X	0
10			0	0
11		X	X	X
12	0	0	0	0
13			0	0
14			0	0
15				
16			0	0

*Taulukoinnissa on noudatettu seuraavia ohjeita:*

- *Korkeusasema on heikko, jos*
  - *rakennuksen lattiarakenteet tai puurakenteiset seinät ovat ympäröivää pihamaata alempana*
- *Pihamaan kallistukset ovat puutteelliset, jos*
  - *rakennus on tasamaalla*
  - *rakennusta ympäröivä pihamaa kallistaa rakennusta kohti*
- *Salaojitus on puutteellinen, jos*
  - *salaojitusta ei ole*
  - *salaojituksen on mainittu olevan teknisen käyttöikänsä päässä*
  - *salaojat eivät toimi (veden pinta on tarkistukaivossa salaojaputkien yläpuolella)*
- *Sadevesijärjestelmä on puutteellinen, jos*
  - *sadevedet jäävät rakennuksen perustusten vierelle*

Raportissa 1 on suositeltu salaojajärjestelmän uusimista. Muissa raporteissa ei ole suositeltu ulkopuolisten järjestelmien korjaamista tai kerrottu järjestelmien puutteellisen toiminnan aiheuttamia riskejä. Missään raportissa ei ole kerrottu rakennuksen perustusten vesieristyksestä.

## LIITE F: HAASTATTELUIJEN TULOKSET

1.	Millainen kokemus sinulla on kuntokartoituksista? Montako kiinteistökaupan yhteydessä suoritettavaa (ei asuntokaupat) kuntokartoitusta teet vuosittain?
	<p><i>"Olen työskennellyt kiinteistöjen tutkinnan parissa nyt noin 20 vuoden ajan. Nykyisin suoritan noin 20 kuntotarkastusta vuosittain. Aiemmin suoritin kuntotarkastuksia enemmän, mutta nykyisin työnkuvani on muuttunut enemmän kiinteistökauppariitojen selvittämiseksi."</i></p> <p><i>"Olen tutkinut kiinteistöjä ja niiden sisäilmaongelmia muutaman vuoden ajan. Ennen kiinteistökauppaa suoritettavia kuntotarkastuksia teen vuosittain noin 20."</i></p> <p><i>"Kuntotarkastusten suorittaminen on minulla viime vuosien aikana vähentynyt ja toimenkuvani on nykyisin enemmän riitatapausten selvittelyssä. Kuntotarkastuksia teen nykyisin noin 20-50 vuodessa."</i></p>
2.	Millainen kokemus sinulla on kiinteistökauppariidoista?
	<p><i>"Kiinteistökauppariitojen selvittäminen ja niihin liittyvät todistamistehtävät ovat joka viikkoista työtäni. Olen ollut mukana sadoissa kiinteistökauppariitoja käsittelevissä oikeudenkäynneissä. Tietojeni mukaan yksikään tarkastamani kohde ei ole ajautunut riitaan."</i></p> <p><i>"Minulla ei toistaiseksi ole vielä kokemusta kiinteistökauppariidoista. Tietojeni mukaan yksikään tarkastamani kohde ei ole ajautunut riitaan."</i></p> <p><i>"Riitatilanteet ovat nykyisin päätoimenkuvaani. Olen vuosittain mukana kymmenissä riitatapauksissa."</i></p>
3.	Mikä on mielestäsi perimmäinen syy kiinteistökauppariitojen syntyneeseen?
	<p><i>"Vanhojen kiinteistöjen virheellinen arvonmuodostuminen. Kiinteistön myyntihintaa ei suhteuteta kiinteistön teknilliseen arvoon. Ostajat maksavat vanhoista kiinteistöistä lähes saman verran kuin uusista ja myöhemmin löytyvien virheiden tai vaurioiden jälkeen ostaja kokee maksaneensa kiinteistöstä liikaa. Ongelmia aiheuttaa myös se, että vanhoja kiinteistöjä arvostellaan samojen kriteereiden mukaan kuin uusia ja yksikään vanhempi kiinteistö ei kestä kriittistä tarkastelua. Rakennusten arvostelua tulisi suhteuttaa rakennuksen ikään."</i></p> <p><i>"Ihmiset eivät ymmärrä rakennuksen ikääntymistä ja ikääntymisen aiheuttavia virheitä ja vaurioita. Tällöin ostajat eivät osaa varautua kiinteistön vaatimiin korjauskustannuksiin."</i></p> <p><i>"Tiukentuneen kilpailutilanteen vuoksi osa tarkastajista suorittaa suppeita tarkastuksia edullisesti ja näissä tarkastuksissa ei yleensä tule kiinteistön virheet ja ongelmat</i></p>

	<p><i>selviksi. Edullisen hinnan vuoksi moni ostaja ja myyjä valitsevatkin tällaisen tarkastajan. Lisäksi provisiopalkkaiset kiinteistövälittäjät ohjaavat näiden tarkastajien käyttämiseen, koska heidän laatimat puutteelliset tarkastusraportit eivät hankaloita kaupan syntymistä. ”</i></p>
4.	<p>Millaisessa laajuudessa suoritat yleensä kuntotarkastukset?</p>
	<p><i>”Teen tutkimukset aina mielestäni tarpeellisessa laajuudessa tekemieni havaintojen pohjalta niin, että mikään paikka ei jäisi tutkimatta. Jos jonkin rakenteen tai järjestelmän tarkastelua vaikeuttaa jokin este, pyrin aina keksimään muita mahdollisia keinoja kyseisen rakenteen riittävän arvioinnin saamiseksi. Tällöin tärkeään rooliin nousee käyttäjien kokemukset sekä kokemus kyseisen rakenteen tyypillisistä ongelmista. Suurimman osan rakenteista pystyy arvioimaan aistienvaraisin menetelmin ja havainnoin, eikä rakenteen kunnon arvioiminen täten vaadi rakenteita rikkovia menetelmiä. Toki täytyy myös ymmärtää, että on kohteita, jotka vaativat porareikä tarkastuksia ja mahdollisesti myös mikrobinäytteitä. Näitä toimenpiteitä kuitenkin usein vältetään pintoitteiden säästämiseksi. ”</i></p> <p><i>”En käytä mitään tarkastuslistaa, mutta pyrin aina havaintojeni pohjalta ymmärtämään rakenteiden toimintaa ja suorittamaan tarkastukset tarpeellisessa laajuudessa. Vakiomuotoisessa kuntotarkastuksessa kerron asiakkaille, että kyseinen tarkastusmuoto on rakenteita rikkomaton. Jos aistienvaraisin menetelmin ja havainnoin tehtävissä tarkastuksissa havaitaan jotain riskejä tai mahdollisia vaurioita, suosittelen niiden tarkastamista tarkemmin kuntotutkimuksilla ja lisäselvityksillä. Tällöin ostajat ja myyjät tietävät riskistä ja osaavat varautua korjaustarpeisiin. ”</i></p> <p><i>”Yksinkertaisuudessaan pyrin selvittämään kiinteistön rakennustavan ja tunnistamaan sille tyypilliset riskirakenteet. Rakenteista tarkastan kosteustilanteen, jota käytän vaurioitumismahdollisuuksien arvioimisessa. Lisäksi pyrin selvittämään rakennuksen jäljellä olevan teknisen käyttöiän sekä mahdolliset jo olemassa olevat korjaustarpeet. ”</i></p>
5.	<p>Kuka tyypillisesti tilaa kuntotarkastuksen? Vaikuttaako asiakkaan tilaus tutkinnan laajuuteen?</p>
	<p><i>”Tilaukset tulevat myyjältä tai ostajalta. Kun ostaja ja myyjä eivät tiedä paljoakaan kuntotarkastuksista, toimii kiinteistövälittäjä tällöin usein tilaajana. En kuitenkaan kuulu kiinteistövälittäjien käyttämiin kuntotarkastajiin aikataulusyistä. Kiinteistövälittäjät käyttävät pääasiassa kuntotarkastajia, jotka pystyvät suorittamaan tarkastukset muutamien arkipäivien sisällä, mihin minulla ei tällä hetkellä ole laajan työkanavan vuoksi mahdollisuutta. Aiemmin esiintyi jonkin verran kohteita, joissa tarkastusta rajoitettiin tilauksessa esimerkiksi pintakosteusmittaukseksi. Nykyisin tilauksissa ei kuitenkaan ole pyritty vaikuttamaan suoritettavan tarkastuksen laajuuteen. ”</i></p> <p><i>”Suorittamistani kuntotarkastuksista noin joka kolmannes on tullut myyjän ja loput ostajan tilauksesta. Pyrin aina kertomaan kuntotarkastusten ja kuntotutkimuksen erot niin, että tilaaja tietää mitä hän on tilaamassa. Tutkimus suoritetaan aina tilauksen</i></p>



<p><i>mukaisesti, jos tarkastus halutaan suorittaa silmämääräisin havainnoin ei rakenteita rikkovia menetelmiä voida suorittaa.”</i></p> <p><i>”Yleisesti tutkinnat tilaa kiinteistövälittäjät myyjän toimeksiannosta. Välittäjät haluavat olla mukana tilauksessa, koska he haluavat usein rajoittaa tutkinnan laajuutta. Mikäli kiinteistöt tutkittaisiin kunnolla ja virheet tulisivat esille, olisi suuri todennäköisyys kaupan estymiselle. Tämän vuoksi kiinteistövälittäjät haluavat kuntotarkastukset usein suoritettavan kosteusmittauspohjalta. Minulle tulevat kuntotarkastukset tilaavat myyjät sekä ostajat, jotka haluavat selvittää rakennuksen kunnan perusteellisesti, eikä täten vaikuttaa tutkinnan laajuuteen.”</i></p>	
6.	<p>Millaisia virheitä kiinteistökauppariidan kohteissa on tyypillisesti?</p> <p><i>”Kiinteistökauppariidat aiheutuvat lähes aina piilevistä virheistä, joita ei kuntotarkastuksissa ole huomattu. Ongelmia on myös aiheutunut, kun tarkastajat ovat vähätelleet havaittuja vaurioita tai kaikkia rakenteita ei ole tarkastettu ja arvioitu.”</i></p> <p><i>”Virheet ovat pääasiassa piileviä virheitä, jotka tulevat esiin, kun ostajat alkavat suorittamaan korjauksia tai kiinteistön käyttäjillä alkaa sisäilmaongelmiin viittaavaa oireilua.”</i></p> <p><i>”Sisäilmaongelmia aiheuttavat rakenteelliset, piilevät virheet.”</i></p>
7.	<p>Miksi edellä mainitut ongelmat eivät ole tulleet julki kuntotarkastuksen yhteydessä?</p> <p><i>”Kuntotarkastuksia suorittaa paljon ihmisiä, joilla ei ole riittävää ammattitaitoa. Ongelmana on myös se, että tarkastajat eivät panosta riittävästi yksittäisten kohteiden tarkastukseen, vaan tyytyvät rutiininomaisiin tarkasteluihin. Ongelmat korostuvat, kun nopeasti ja edullisesti tarkastuksia tekevät tarkastajat suorittavat kuntotarkastuksia eniten ja nopeasti sekä edullisesti suoritettu kuntotarkastus antaa tilaajalle virheellisen kuvan palvelun laadusta ja tehokkuudesta.”</i></p> <p><i>”Koen merkittäväksi ongelmaksi, ettei Suomen riskirakenteista ole riittävästi tietoa.</i></p> <p><i>”Tutkijoiden motivaationa on tehdä työ kustannustehokkaasti sekä palvella tilaajana toimivan kiinteistövälittäjän intressiä eli kaupan syntymistä. Tämän vuoksi tarkastukset ovat olleet liian suppeat ja pintapuoliset, eikä tutkija ole selvittänyt ostajalle ja myyjälle kiinteistön virheitä.”</i></p>
8.	<p>Mitkä ovat mielestäsi suurimmat ongelmat kuntotarkastusten epäonnistumisessa ja kiinteistökauppariitojen syntymisessä?</p> <p><i>”Tarkastajia ja heidän suorittamia tarkastuksia on monen eri tasoisia. Ongelmia syntyy paljon, koska suurimmat määrät kuntotarkastuksista tilataan kiinteistövälittäjien toimesta. Kiinteistövälittäjien käyttämiksi vakiotarkastajiksi valikoituvat tiedostetusti tai tiedostamatta sellaiset tarkastajat, joiden tarkastus voidaan suorittaa lyhyellä ai-</i></p>

<p><i>kataululla, eikä se hankaloita kaupan syntymistä. Tällöin eniten tarkastuksia suorittavat tarkastajat, joiden tarkastukset ovat suppeita, mikä johtaa tarkastuksen puutteellisuuteen ja myöhemmin ongelmiin.”</i></p> <p><i>”Monet tarkastajat suorittavat kuntotarkastuksia liian suppeasti. Lisäksi Suomen erilaisista riskirakenteista ei ole riittävää tietoa ja tämä johtaa siihen, ettei kaikkia virheitä havaita.”</i></p> <p><i>”Tutkijat tavoittelevat omaa taloudellista etua tekemällä työ kustannustehokkaasti sekä palvelemalla kiinteistövälittäjien etua, kaupan syntymistä.”</i></p>	
9.	<p>Millaiseksi koet kuntotarkastusten roolin kiinteistökauppariidoissa? Entä oman vastuusi jos tutkimasi kohde ajautuu riitaan? Tulisiko tarkastajien vastuutta lisätä?</p>
<p><i>”Vastuiden lisääminen aiheuttaisi erilaisia ongelmia. Tarkastajien tulisi huomioida taloudellinen riski tarkastusten hinnoittelussa, mikä johtaisi suoraan tarkastusten hintojen nousemiseen. Taloudellisen vastuun lisääminen saattaisi myös heikentää yksittäisten tarkastajien asemaa suurempia yrityksiä vastaan, koska suuremmat yritykset pystyisivät jakamaan taloudellista riskiä huomattavasti yksittäistä tarkastajaa laajemmin. Taloudellisen vastuun lisääminen ei myöskään poistaisi tarkastajien mahdollisuutta perustaa uusia yrityksiä epäonnistumisien jälkeen. Parempi keino heikkojen kuntotarkastusten ehkäisemiseksi voisi olla julkinen rekisteri, mistä ihmiset voisivat tarkastella eri tarkastajien tietoja ja tarkastusten onnistumista ja epäonnistumista.”</i></p> <p><i>”En näkisi suurta ongelmaa tarkastajien vastuun lisäämisessä, mutta tämä tulisi kuitenkin vaikuttamaan tarkastusten hinnoitteluun. Riskin lisääminen vaikuttaisi myös eniten toiminimellä toimiviin tarkastajiin, jotka vastaavat taloudellisista riskeistä henkilökohtaisesti.”</i></p> <p><i>”Mielestäni kuntotarkastajien tulisi olla vastuussa puutteellisesti suoritetusta tutkimuksesta. Olen valmis kantamaan vastuun esimerkiksi 10 kertaisella tutkimuksen hinnalla.”</i></p>	
10.	<p>Mitä mieltä olet Hometalkoiden hankkeen ”Asuntokaupan turvan kehittäminen” yhteydessä tulleesta ehdotuksesta, jonka mukaan kuntotarkastuksia saisi suorittaa ainoastaan AKK-pätevyys hankkineet tarkastajat?</p>
<p><i>”Suuri osa epäonnistuneista kuntotarkastuksista on AKK- tarkastajan suorittamia, joten tällä pätevyydellä ei pystytäkään poistamaan heikkojen kuntotarkastusten suorittamista. Pätevyudet ovat suurimmaksi osaksi kaupallista tavaraa ja pätevyys saavat kaikki, jotka käyvät muutaman luennon ja maksavat pätevyysmaksut. Pätevyyksien edellyttämä koulutus on positiivinen asia, mutta koulutus ei suoraan takaa tarkastusten onnistumista, vaikka sitä olisi miten paljon.”</i></p> <p><i>”En usko, että kyseinen pätevyys on avain ongelman poistamiseen. En usko, että siihen päästään nykyisellään olemassa olevilla pätevyyksillä. Pätevöittämiseen tarvittaisiin</i></p>	

*kokonaan uusi lähestymistapa ja selkeämpi rekisteri ja valvonta, että pätevyyden hankkinut henkilö toimii, kuten odotetaan. Tällainen paremmin valvottu pätevyysrekisteri voi tosin olla turhan kuormittava ylläpitää.”*

*”Nähdäkseni tutkijoiden tulisi osoittaa pätevyytensä tutkimiseen esimerkiksi suorittamalla näyttökoe ja osoittamalla siinä osaamisensa. Mielestäni erilaisten pätevyyksien pakottaminen ei ole ratkaisu tutkintojen laadun parantamiseen, koska alalla on paljon vuosikymmeniä tutkintaan ja ongelmien selvittämiseen perehtyneitä ammattilaisia, jotka kaikkia pätevyksiä eivät kuitenkaan ole suorittaneet. Lisäksi pätevyyksillä ei pystytä vaikuttamaan tarkastajien työntekeksen moraaliin.”*

11.	Hankkeen toisessa ehdotuksessa on esitetty, että kuntotarkastajien ja kiinteistövälittäjien vastuutta lisättäisiin lainsäädännöllä. Olisiko tämä mielestäsi hyvä keino riitatapausten vähentämiseksi? Millaisia ongelmia siinä näet?
-----	--

*”Kiinteistövälittäjien palkkiossa voisi olla jokin takuuosuus, mikä palautettaisiin tilaajalle, jos kiinteistökauppa riitautuu. Tämä voitaisiin sisällyttää esimerkiksi kiinteistövälittäjien vastuuvakuutukseen. Tällöin kiinteistövälittäjillä olisi suurempi motivaatio työskennellä riitojen ehkäisemiseksi. Kiinteistökauppojen 5 vuoden takuu aika on kuitenkin tässä ongelmana, koska tämä on suhteettoman pitkä aika takautuviin palkkioihin.”*

*”Vastuun lisääminen on kannatettavaa. Toisaalta jos kuntoarvioija ei saa avata rakenteita, ei hän voi myöskään ottaa vastuuta piilevistä vaurioista. Näkisin, että kuntoarvioijan puolella vastuu on enemmän ammattiosaamista, eli kuntoarvioijan pitäisi koko olevansa vastuussa ongelmien löytymisestä, vaikka hän ei olisi asiasta taloudellisessa vastuussa. Uskon, että tämä vastuunkanto on se joka erottaa hyvät ja huonot kuntoarvioijat toisistaan. Kiinteistövälittäjä ei välttämättä ole osasyynä riitoihin, mutta välittäjien puolelta pitäisi saada pois se, että tilaavat kuntoarvion henkilöltä, joka laatii raportin, joka ei estä kauppaa. Jos laki sallisi, niin paras tilanne olisi tilanne, jossa on julkinen mustalista, joka listaa kuntoarvioijat ja välittäjät, jotka ovat olleet mukana riitatapauksissa. Tällöin oletetusti laatu tässä asiassa paranisi.”*

*”Kannatan ehdottomasti kyseistä ehdotusta.”*

12.	Kaikissa tarkastelemissani raporteissa tarkastaja on raportoinut rakennuksessa olevan 1950-1980- luvun riskirakenteita, kuten valesokkeli tai maanvaraisen betonilaatan päälle puukoolattuja lattioita. Kiinteistökaupan yhteydessä suoritettavan kuntotarkastuksen suoritusohjeen (KH 90-00394 2007) mukaan kaikkien riskirakenteiden tyypillisimmät riskit ja mahdollisten vaurioiden aiheuttamat ongelmat tulee kirjata raporttiin. Lisäksi suoritusohjeessa sanotaan, että jos tarkastaja ei pysty kuntotarkastuksen perusteella arvioimaan riskirakenteen kuntoa, tulee hänen selkeästi kehottaa jatkotutkimuksia, kuten rakenteen kuntotutkimusta. Missään tarkastelemissani raporteissa näin ei ole kuitenkaan toimittu. Osaatko arvioida miksi?
-----	---

*"Riskirakenteiden riskien kunnollinen selittäminen näyttää usein paperilla huonolta ja moni tarkastaja sekä kiinteistövälittäjä ajattelevat tämän olevan "asiakkaiden liiallista pelottelua"."*

*"On muistettava, että kaikki riskirakenteet eivät ole kuitenkaan vaurioituneita. Monessa kohteessa tarkastaja on saattanut havaita riskirakenteen, mutta hän ei ole löytänyt riskirakenteelle kohdistuvia rasituksia. Ja vaikka rakenteellisia tarkistuspisteitä tai avauksia on rakenteelle tehty, ei kyseinen kohta välttämättä vastaa koko rakenteen kuntoa. Ongelmana mielestäni onkin riskirakenne- käsitteen vaikeus."*

*"Tarkastuksia suorittaa hyvin kirjava taho erilaisia tarkastajia ja tarkastajilla on erilaisia motiiveja työn suorittamisessa. Mikäli ei tarkastajien tekemiseen tulla puuttumaan, ei nykyinen tilanne tule muuttumaan lainkaan."*

- |     |   |
|-----|---|
| 13. | Kuntotarkastuksen suoritusohjeen mukaan raportti tulee olla yksiselitteinen ja siitä tulee selvittää rakennuksen kunto ilman rakennusteknistä tietoa tai osaaamista. Tarkastelemien raporttien tulkintaa kuitenkin hankaloittaa huomattavasti raportissa mainitut kommentit, kuten "rakennus/rakenne on ikäisessään kunnossa" tai "kellarin rakenteet ovat kosteat normaalisti". Myyjä ja ostaja saattavat tulkita näitä kommentteja hyvin eri tavalla. Osaatko kertoa miksi tarkastajat käyttävät tällaisia moniselitteisiä tulkintoja ja tulisiko sinun mielestäsi tällaisia välttää? |
|-----|---|

*"Tarkastajien on vaikea arvostella rakenteiden kuntoa kirjoittamalla niin, että myös rakentamisesta ymmärtämättömät saisivat oikeanlaisen kuvan raportin perusteella. Moni tarkastaja myös välttelee asiakkaiden turhaa pelottelua ja tämän vuoksi tekstin tuottaminen on usein haastavaa."*

*"Ei ole olemassa yleisesti hyväksyttyjä kriteereitä rakenteiden vanhentumiseen. Esimerkkinä betonijulkisivut, joissa periaatteessa laskennallinen käyttöikä päättyy, kun karbonatisoituminen etenee teräksiin. Itä-Euroopassa voi ihmetellä tapauksia, joissa käyttöikää on jatkettu paljon pidempään. Kuntoarviossa voidaan mielestäni todeta, että "julkisivu on ikäisessään kunnossa". Oleellisempaa on kuitenkin johtopäätökset tai se miten asia vedetään yhteen. Esimerkiksi "korjauksia on arviolta edessä 5-10 vuoden kuluttua". Jos korjaus on edessä 5-10 vuoden kuluessa, niin joku voi olla sitä mieltä, että rakenne on huonossa kunnossa ja toinen että hyvässä, kun siinä ei ole halkeamia. Eli ei aina välttämättä ole hyvää ja yksiselitteistä termiä kuvaamaan kuntoa. Mahdollisimman tarkkaan ilmaisuun pitää pyrkiä, mutta mielestäni keskeistä on tuoda selkeimmin esille mitä edessä on tulevaisuudessa."*

*"Raportti tulee olla kirjoitettuna niin, että jokainen maallikko ymmärtää raportin sisällön. Suullisen kuvauksen hankaluutta voitaisiin helpottaa esimerkiksi pisteyttämällä eri rakenteet. Näin rakennustekniikasta ymmärtämättömätkin saattaisivat saada paremman kuvan rakenteiden todellisesta kunnosta."*